



Universidad Laica VICENTE ROCAFUERTE de Guayaquil

FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y DERECHO

CARRERA ECONOMÍA

PROYECTO DE INVESTIGACIÓN

PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE:

ECONOMISTA

TEMA:

**EL COMPORTAMIENTO DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS PARA LA
ADQUISICIÓN DE VIVIENDA OTORGADOS POR LOS TRES PRINCIPALES
BANCOS PRIVADOS DEL ECUADOR, SU APOORTE AL SECTOR DE LA
CONSTRUCCIÓN EN EL CANTÓN GUAYAQUIL, PROVINCIA DEL
GUAYAS.**

AUTORES:

**MARIO MIGUEL MARTILLO ALCHUNDIA
TANYA ELIZABETH VÁSCONEZ REINA**

TUTOR:

ECON. LUIS LANDY CAMPOS

Guayaquil - Ecuador

Noviembre, 2017

DECLARACIÓN DE AUTORÍA Y CESIÓN DE DERECHOS DE AUTOR

Nosotros, Mario Miguel Martillo Alchundia y Tanya Elizabeth Vásconez Reina, declaramos bajo juramento que la autoría del presente trabajo de investigación corresponde totalmente a los suscritos y nos responsabilizamos con los criterios y opiniones científicas que en el mismo nos declaran, como producto de la investigación realizada por nosotros.

De la misma forma, cedemos nuestros derechos de autor a la Universidad Laica Vicente Rocafuerte de Guayaquil, según lo establecido por la Ley de Propiedad Intelectual, por su Reglamento y Normativa Institucional vigente.

Este proyecto se ha ejecutado con el propósito de estudiar el comportamiento de los créditos hipotecarios para la adquisición de vivienda otorgados por los tres principales bancos privados del Ecuador, su aporte al sector de la construcción en el cantón Guayaquil, provincia del Guayas.

Autores:



Martillo Alchundia Mario Miguel

C.I. 0925389991



Vásconez Reina Tanya Elizabeth

C.I. 0929508844

CERTIFICACIÓN DE ACEPTACIÓN DEL TUTOR.

En mi calidad de Tutor del Proyecto de Investigación, nombrado por el Consejo Directivo de la Facultad de Ciencias Sociales y Derecho de la Carrera de Economía de la Universidad Laica Vicente Rocafuerte de Guayaquil.

CERTIFICO:

Haber dirigido, revisado y analizado el Proyecto de Investigación con el Tema: “ **EL COMPORTAMIENTO DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA OTORGADOS POR LOS TRES PRINCIPALES BANCOS PRIVADOS DEL ECUADOR, SU APORTE AL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN EL CANTÓN GUAYAQUIL, PROVINCIA DEL GUAYAS**”, presentado como requisito previo a la aprobación y desarrollo de la investigación para optar al título de:

ECONOMISTA

Presentado por los egresados: Martillo Alchundia Mario Miguel

Vásconez Reina Tanya Elizabeth



Econ. Luis Landy Campos
C.I. 060093389
Tutor

URKUND

14/9/2017

D30550485 - TESIS FINAL MARTILLO Y VASCONEZ.docx - Urkund

Lista de fuentes Bloques

Documento [TESIS FINAL MARTILLO Y VASCONEZ.docx](#) (D30550485)

Presentado 2017-09-14 12:02 (-05:00)

Presentado por mario-martillo@hotmail.com

Recibido ilandyc.uivr@analysis.orkund.com

Mensaje TESIS MARTILLO Y VASCONEZ [Mostrar el mensaje completo](#)

3% de estas 46 páginas, se componen de texto presente en 9 fuentes.

El problema se basa en la desmejora de los ingresos de quienes obtienen un crédito de vivienda, y aquellas personas que calificando a un crédito de vivienda, no lo acceden por no disminuir sus ingresos actuales, la propuesta está orientada a ofrecer al afiliado la oportunidad de implementar un negocio que ayude e inclusive mejore a la situación económica. La propuesta llevará varios modelos de negocios que podrán servir para lo planteado.

Se considera innovador este servicio, pues el BIESS actualmente no lo propone, para esto se usarán estrategias de marketing y publicidad para la implementación de la propuesta económica.

El marco teórico brindará conocimientos sobre los préstamos hipotecarios, la microempresa, el nivel socio económico bajo o también conocido como clases populares y viviendas económicas mixtas. La modalidad de esta investigación es de campo y proyecto factible, de tipo explicativa, con diseño de caso transversal, se utilizará los cuestionarios

100%

personas de nivel socio económico bajo como herramientas de la investigación. La población se tomará de la ciudad de Guayaquil y la muestra será estratificada de los NSE bajos y medios, que estén afiliados al seguro social y que no tengan vivienda propia.

Tesis de Grado para

Crédito productivo Financiar proyectos productivos que en, al menos, un 90% sea para adquirir bienes de capital, terrenos, construcción de infraestructura y compra de derechos de propiedad industrial. Se exceptúa la adquisición de franquicias, marcas, pagos de regalías, licencias y la compra de vehículos de

REPOSITORIO



REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA

FICHA DE REGISTRO DE TESIS

TÍTULO Y SUBTÍTULO: EL COMPORTAMIENTO DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA OTORGADOS POR LOS TRES PRINCIPALES BANCOS PRIVADOS DEL ECUADOR, SU APOORTE AL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN EL CANTÓN GUAYAQUIL, PROVINCIA DEL GUAYAS.

AUTOR/ES:

MARIO MIGUEL MARTILLO
ALCHUNDIA

TANYA ELIZABETH
VÁSCONEZ REINA

REVISORES:

ECON. LUIS LANDY CAMPOS

INSTITUCIÓN:

UNIVERSIDAD LAICA
VICENTE ROCAFUERTE DE
GUAYAQUIL

FACULTAD:

CIENCIAS SOCIALES Y DERECHO

CARRERA: ECONOMÍA

FECHA DE PUBLICACIÓN:

N. DE PAGS: 102

ÁREAS TEMÁTICAS: ECONOMÍA

PALABRAS CLAVE:

CRÉDITO HIPOTECARIO - CAPACIDAD DE PAGO - COLATERAL.

RESUMEN: La investigación se realizó en el Cantón Guayaquil perteneciente a la Provincia del Guayas, esta fue diseñada para determinar la evolución de los Créditos hipotecarios para la adquisición de vivienda otorgados por los tres principales Bancos privados del Ecuador, su aporte al Sector de la Construcción y al mejoramiento en el nivel de vida de los ciudadanos que adquirieron su vivienda a través de esta herramienta. Por lo que se recabó la información pertinente para el desarrollo de la investigación, en donde se analizó la colocación de los créditos de vivienda otorgados por los tres principales Bancos Privados del Ecuador en el Cantón Guayaquil, dentro del periodo

analizado se evidenció un crecimiento del 17.57% en el año 2014 y un decrecimiento del 34.85% en el año 2015.

La participación del Cantón Guayaquil fue el más significativo en el Sector de la Construcción, su aporte en el periodo de tiempo analizado fue de \$7.664.003,83 (Miles de dólares) representando el 24.25% del Sector de la Construcción en el PIB. Su crecimiento fue de 2.51% en el año 2014, mientras que en el año 2015 su crecimiento disminuyó a un 2.14%.

Por otra parte, se ha comprobado que el crédito de vivienda ha sido una herramienta fundamental para que muchas familias puedan adquirir una vivienda propia, ayudando significativamente al mejoramiento de la calidad de vida de las personas.

Se puede apreciar que la colocación de los créditos de vivienda influye en el crecimiento del Sector de la Construcción y es una herramienta fundamental para que las familias puedan adquirir una vivienda propia, lo que ayuda al mejoramiento del nivel de vida de los ciudadanos.

N. DE REGISTRO (en base de datos):	N. DE CLASIFICACIÓN:	
DIRECCIÓN URL (tesis en la web):		
ADJUNTO URL (tesis en la web):		
ADJUNTO PDF:	SI <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> NO
CONTACTO CON AUTORES/ES:	Teléfono	E-mail:
MARIO MIGUEL MARTILLO ALCHUNDIA	04-2692050 / 09-83315769	Mario-martillo@hotmail.com
TANYA ELIZABETH VÁSCONEZ REINA	09-95114042	Tanyavasconez12@gmail.com
CONTACTO EN LA INSTITUCION:	Nombre:	
	MSC. LUIS CORTÉZ ALVARADO MSC. MONICA LEORO LLERENA ECONOMÍA	
	Teléfono: 04-2596500 DECANO EXT. 249 DIRECTOR ECONOMÍA EXT 229	
	E-mail: lcorteza@ulvr.edu.ec mleorol@ulvr.edu.ec	

DEDICATORIA

De manera muy especial a mi abuela y madre Azucena Merchán, quien me enseñó a ser un hombre de bien y a cumplir mis metas superando las adversidades.

A mis padres y hermanas, quienes siempre manifestaron su apoyo hacia mí para el cumplimiento de este objetivo.

A handwritten signature in black ink, featuring a stylized and cursive script. The signature is written in a fluid, interconnected manner, with the name 'Mario Miguel Martillo Alchundia' being the most likely interpretation based on the printed name below it.

MARIO MIGUEL MARTILLO ALCHUNDIA

DEDICATORIA

De manera muy especial a mi madre a quien amo con todo mi corazón, gracias por haberme apoyado en todo momento y darme ejemplos de amor, perseverancia y constancia, definitivamente sin ti esta meta no hubiese sido posible.

A mí querida familia por siempre confiar en mí y por su admiración manifestada en todo momento.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Tanya Elizabeth Vasconez Reina', written in a cursive style.

TANYA ELIZABETH VÁSCONEZ REINA

AGRADECIMIENTO

A Dios, por todas las bendiciones que me ha brindado, Él es mi fuerza y gracias a eso culmino esta meta tan importante.

A la Universidad Laica Vicente Rocafuerte de Guayaquil por haberme acogido en su prestigiosa institución y permitirme forma parte de ella.

A mi tutor, el Economista Luis Landy por guiarme y aconsejarme a lo largo de mi carrera universitaria, gracias por compartir sus conocimientos conmigo.

A mi compañera de Tesis y de vida, Tanya Vásconez, quien siempre me alentó y apoyó para culminar este proyecto de investigación.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Mario Miguel Martillo Alchundia'. The signature is highly stylized with large, overlapping loops and flourishes.

MARIO MIGUEL MARTILLO ALCHUNDIA

AGRADECIMIENTO

A Dios, por su amor incondicional y por todas las bendiciones que me ha dado, gracias a Él culmino esta meta tan importante.

A la Universidad Laica Vicente Rocafuerte de Guayaquil por haberme acogido en su prestigiosa institución y permitirme forma parte de ella.

A mi tutor y amigo el Economista Luis Landy por guiarme y aconsejarme a lo largo de mi carrera universitaria, gracias por compartir sus conocimientos conmigo.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Tanya Elizabeth Vasconez Reina'.

TANYA ELIZABETH VÁSCONEZ REINA

RESUMEN EJECUTIVO

La investigación se realizó en el Cantón Guayaquil perteneciente a la Provincia del Guayas, esta fue diseñada para determinar la evolución de los Créditos hipotecarios para la adquisición de vivienda otorgados por los tres principales Bancos privados del Ecuador, su aporte al Sector de la Construcción y al mejoramiento en el nivel de vida de los ciudadanos que adquirieron su vivienda a través de esta herramienta. Por lo que se recabó la información pertinente para el desarrollo de la investigación, en donde se analizó la colocación de los créditos de vivienda otorgados por los tres principales Bancos Privados del Ecuador en el Cantón Guayaquil, dentro del periodo analizado se evidenció un crecimiento del 17.57% en el año 2014 y un decrecimiento del 34.85% en el año 2015.

La participación del Cantón Guayaquil fue el más significativo en el Sector de la Construcción, su aporte en el periodo de tiempo analizado fue de \$7.664.003,83 (Miles de dólares) representando el 24.25% del Sector de la Construcción en el PIB. Su crecimiento fue de 2.51% en el año 2014, mientras que en el año 2015 su crecimiento disminuyó a un 2.14%. Por otra parte, se ha comprobado que el crédito de vivienda ha sido una herramienta fundamental para que muchas familias puedan adquirir una vivienda propia, ayudando significativamente al mejoramiento de la calidad de vida de las personas.

Se puede apreciar que la colocación de los créditos de vivienda influye en el crecimiento del Sector de la Construcción y es una herramienta fundamental para que las familias puedan adquirir una vivienda propia, lo que ayuda al mejoramiento del nivel de vida de los ciudadanos.

Palabras claves: Crédito Hipotecario, Capacidad de pago, Colateral.

ABSTRACT

The investigation was carried out in the Guayaquil Canton of the Province of Guayas, which was designed to determine the evolution of mortgage loans for the acquisition of housing by the three main private banks in Ecuador, their contribution to the Construction Sector and improvement in the standard of living of the citizens who acquired their home through this tool. As a result, the information relevant to the development of the research was collected, which analyzed the placement of the housing loans granted by the three main Private Banks of Ecuador in the Guayaquil Canton, during the period under analysis there was a growth of 17.57 % in 2014 and a decrease of 34.85% in 2015.

The participation of Canton Guayaquil was the most significant in the Construction Sector, its contribution in the analyzed period was \$ 7,664,003.83 (Thousands of dollars) representing 24.25% of the Construction Sector in the GDP. Its growth was 2.51% in 2014, while in the year 2015 its growth decreased to 2.14%. On the other hand, it has been proven that housing credit has been a fundamental tool for many families to acquire their own home, helping significantly to improve the quality of life of people.

It can be seen that the placement of housing credits influences the growth of the Construction Sector and is a fundamental tool for families to acquire their own housing, which helps to improve the standard of living of citizens.

Key words: Mortgage Credit, Payment capacity, Collateral.

ÍNDICE

CAPÍTULO I.....	1
1.1. Tema.....	1
1.2. Planteamiento del Problema.....	1
1.3. Formulación del Problema	3
1.4. Delimitación o alcance de la Investigación.....	3
1.5. Justificación de la Investigación	3
1.6. Objetivo General	4
1.7. Objetivos Específicos.....	4
1.8. Idea a defender	5
1.9. Variables	5
CAPÍTULO II	6
2.1. Estado de Arte	6
2.2. Fundamentación	22
2.2.1. Tesis de Grado para la obtención del Título de Economista:	22
2.2.2. Teoría del dinero y el crédito.....	25
2.2.3. Revista de la CEPAL #85	30
2.3. Marco Legal:	33
2.4. Marco Conceptual	41

2.5. Banca.....	43
2.5.1. Descripción del proceso de crédito.....	45
2.5.2. Análisis de la evolución de los Créditos de vivienda en el Ecuador	48
2.5.3. Sector de la Construcción	60
CAPÍTULO III.....	69
3.1. Tipo de la Investigación	69
3.2. Enfoque de Investigación	69
3.3. Métodos, Técnicas y procedimientos de la Investigación.....	70
3.4. Población y Muestra.....	70
3.5. Las variables y su Operacionalidad.....	73
3.6. Análisis y discusión de los resultados	76
Conclusiones	97
Recomendaciones.....	99
Bibliografía	101

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico #1: Colocación de créditos de vivienda en el Ecuador 2013-2015.....	49
Gráfico #2: Evolución de los créditos de vivienda otorgados por la Banca Privada en el Ecuador	50
Gráfico #3: Colocación de créditos de vivienda en Ecuador.....	51
Gráfico #4: Colocación de créditos de vivienda por provincias	53
Gráfico #5: Colocación de créditos de vivienda en la provincia de Pichincha.....	55
Gráfico #6: Colocación de créditos de vivienda en la provincia del Guayas	57
Gráfico #7: Colocación de créditos de vivienda en la ciudad de Guayaquil	59
Gráfico #8: Evolución de Sector de la construcción en el PIB de Ecuador.....	64
Gráfico #9: Sector de la construcción por regiones del Ecuador.....	65
Gráfico #10: Sector de la construcción por provincias del Ecuador.....	66
Gráfico #11: Sector de la construcción por ciudades del Ecuador	67
Gráfico #12: Pregunta 1.- Indicar de que actividad proviene su fuente principal de ingresos	77
Gráfico #13: Pregunta 2.- Indique en que rango se encuentra el precio de venta de la vivienda que financió	79
Gráfico #14: Pregunta 3.- Indique en que rango se encuentra el monto de crédito solicitado.....	80
Gráfico #15: Pregunta 4.- ¿Cuál es el rango de financiamiento que obtuvo con la institución financiera?	82
Gráfico #16: Pregunta 5.- Indique en que rango se encuentra la tasa de interés que le otorgo la institución financiera	83

Gráfico #17: Pregunta 6.- Indique en que rango se encuentra el plazo con el que obtuvo el crédito de vivienda en la institución financiera	85
Gráfico #18: Pregunta 7.- ¿Cuál es el rango de ingresos de su núcleo familiar?	86
Gráfico #19: Pregunta 8.- ¿Mediante cual de las siguientes formas realizo la cancelación de la entrada de la vivienda?	88
Gráfico #20: Pregunta 9.- ¿Pudo acceder al monto solicitado para realizar la compra de la vivienda?	89
Gráfico #21: Pregunta 10.- Usted contaba con la liquidez para realizar la compra de la vivienda de contado	90
Gráfico #22: Pregunta 11.- Una vez desembolsado el crédito la entrega de la vivienda fue inmediata.....	91
Gráfico #23: Pregunta 12.- ¿El trámite para obtener el crédito de vivienda fue accesible?	92
Gráfico #24: Pregunta 13.- ¿La institución financiera le asesoro en el proceso de la compra de su vivienda y obtención del crédito?	93
Gráfico #25: Pregunta 14.- ¿Su calidad de vida mejoro al obtener una vivienda propia?	94
Gráfico #26: Pregunta 15.- Indicar en cuál de los siguientes tipos de vivienda habitaba antes de adquirir una vivienda propia	95

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla #1: Participación monetaria de los sectores económicos con relación al PIB	
Ecuador	62
Tabla # 2: Participación porcentual de los sectores económicos con relación al PIB	
Ecuador	63
Tabla #3: Grupo de edad de la población	71
Tabla #4: Créditos de vivienda otorgados por los tres principales Bancos Privados del Ecuador 2013 – 2015	71
Tabla #5: Pregunta 1.- Indicar de que actividad proviene su fuente principal de ingresos	77
Tabla #6: Pregunta 2.- Indique en que rango se encuentra el precio de venta de la vivienda que financió	78
Tabla #7: Pregunta 3.- Indique en que rango se encuentra el monto de crédito solicitado.....	80
Tabla #8: Pregunta 4.- ¿Cuál es el rango de financiamiento que obtuvo con la institución financiera?	81
Tabla #9: Pregunta 5.- Indique en que rango se encuentra la tasa de interés que le otorgo la institución financiera	83
Tabla #10: Pregunta 6.- Indique en que rango se encuentra el plazo con el que obtuvo el crédito de vivienda en la institución financiera	84
Tabla #11: Pregunta 7.- ¿Cuál es el rango de ingresos de su núcleo familiar?.....	86
Tabla #12: Pregunta 8.- ¿Mediante cual de las siguientes formas realizo la cancelación de la entrada de la vivienda?	87

Tabla #13: Pregunta 9.- ¿Pudo acceder al monto solicitado para realizar la compra de la vivienda?	89
Tabla #14: Pregunta 10.- Usted contaba con la liquidez para realizar la compra de la vivienda de contado	90
Tabla #15: Pregunta 11.- Una vez desembolsado el crédito la entrega de la vivienda fue inmediata.....	91
Tabla #16: Pregunta 12.- ¿El trámite para obtener el crédito de vivienda fue accesible?	92
Tabla #17: Pregunta 13.- ¿La institución financiera le asesoro en el proceso de la compra de su vivienda y obtención del crédito?	93
Tabla #18: Pregunta 14.- ¿Su calidad de vida mejoro al obtener una vivienda propia?	94
Tabla #19: Pregunta 15.- Indicar en cuál de los siguientes tipos de vivienda habitaba antes de adquirir una vivienda propia	95

CAPÍTULO I

INTRODUCCION

1.1. Tema

“El comportamiento de los créditos hipotecarios para adquisición de vivienda otorgados por los tres principales Bancos Privados del Ecuador, su aporte al Sector de la Construcción en el cantón Guayaquil, provincia del Guayas.”

1.2. Planteamiento del Problema

La vivienda es un elemento fundamental para garantizar la dignidad humana. En ella no sólo se desarrolla la vida privada de las personas, sino también es un espacio de reunión, de convivencia, protección, cuidado de las familias y comunidades. En pocas palabras, es una necesidad básica de la condición humana.

La Constitución de la República del Ecuador año 2008 en el Art. 30 indica que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica; la Declaración Universal de Derechos Humanos 1948, por su parte, afirma que toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, entre otras cosas, la vivienda.

De acuerdo al último censo de población y vivienda realizado en el año 2010 por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, el Ecuador cuenta con un total de 14'400,774 de habitantes, 3'810,548 hogares, lo que nos da un promedio de 3.78 habitantes por hogar. El 36.02% de los hogares ecuatorianos no posee vivienda propia y

siendo el acceso a la vivienda un derecho humano de primera importancia, hemos analizado las fuentes de financiamiento para su adquisición.

Los créditos hipotecarios para adquisición de vivienda, ya sean estos promovidos por la Banca Privada o por el Gobierno, juegan un rol fundamental para el cumplimiento de los derechos otorgados por la Constitución de la República del Ecuador año 2008 y por la Declaración Universal de Derechos Humanos, ya que los créditos hipotecarios son la herramienta principal para que la ciudadanía pueda acceder a una vivienda digna.

Los créditos hipotecarios están estrechamente ligados al Sector de la Construcción, el cual ocupó el segundo lugar con una participación del 10.70% en relación al PIB en el año 2015, este sector es uno de los más importantes por su contribución al desarrollo del país, generando plazas de trabajo en obras, oficinas, producción nacional de materiales y muchos otros sectores considerables en la dinámica de la economía del Ecuador.

Es por estos motivos que el proyecto de investigación tiene como objetivo el análisis del comportamiento de los créditos hipotecarios para adquisición de vivienda, enfocándonos principalmente en los tres Bancos privados con mayor cartera en créditos de vivienda en la ciudad de Guayaquil provincia del Guayas y cuál ha sido el aporte hacia el Sector de la Construcción.

1.3. Formulación del Problema

¿La evolución del comportamiento de los créditos hipotecarios para vivienda, otorgados por los tres principales Bancos Privados del Ecuador, influyen en el nivel de vida de las personas y en el Sector de la construcción en el cantón Guayaquil, provincia del Guayas?

1.4. Delimitación o alcance de la Investigación

Espacial: Cantón Guayaquil - Provincia del Guayas

Temporal: Periodo 2013-2015

1.5. Justificación de la Investigación

En los últimos años las fuentes de financiamiento para la adquisición de vivienda han ocupado un rol importante en la economía ecuatoriana, han evolucionado de gran manera sirviéndose de instituciones financieras, ya sean estas públicas o privadas, las cuales sirven como medios para que las familias puedan acceder a información, asesorías y/o a aplicar para alguna de las diferentes clases de crédito.

El Estado ha impulsado a través de la Banca Privada y Pública el programa de financiamiento de vivienda de interés público. Los ciudadanos que no posean una vivienda propia serán beneficiados con estos créditos, los cuales poseen mejores condiciones a las del mercado, estas son: Tasa de interés del 4.99% anual, plazo de hasta 20 años, financiamiento del 95% y pago de dividendos mensuales. Como condiciones especiales, la vivienda deberá ser vendida directamente de la Inmobiliaria al comprador, es decir que será de primer uso, las viviendas que entran en este programa son aquellas

que su valor comercial sea de \$ 70,000.00 o menos, y el precio por metro cuadrado de la vivienda no podrá ser superior a \$ 890.00.

El proyecto de investigación se enmarca dentro del Objetivo #3 del Plan Nacional Del Buen Vivir 2013 – 2017 “Mejorar la calidad de vida de la población”, en el Art. 30 y el Art. 375 de la Constitución de la República del Ecuador año 2008. En estos artículos se expresa que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica. Se realizó un análisis durante el periodo examinado para explicar el comportamiento de los créditos hipotecarios en la ciudad de Guayaquil cuyo destino es la adquisición de vivienda. Su influencia en el crecimiento del Sector de la Construcción y su aporte como herramienta fundamental para la adquisición de vivienda, de esta manera las familias al adquirir una vivienda propia mejoran su nivel de vida.

1.6. Objetivo General

Analizar el comportamiento de los créditos hipotecarios para adquisición de vivienda otorgados por los tres principales Bancos Privados del Ecuador, su aporte al Sector de la Construcción en el cantón Guayaquil, provincia del Guayas.

1.7. Objetivos Específicos

- ✓ Determinar la fundamentación teórica para el desarrollo del presente proyecto de investigación.
- ✓ Describir el proceso de la concesión de crédito hipotecario para adquisición de vivienda en la Banca privada.
- ✓ Investigar el comportamiento del Sector de la Construcción y su evolución.

1.8. Idea a defender

- ✓ Los créditos hipotecarios otorgados a través de los principales Bancos privados del país, han permitido que un mayor segmento de la población tenga la posibilidad de poder adquirir una vivienda propia y mejorar su calidad de vida.
- ✓ Los créditos hipotecarios otorgados a través de los principales Bancos privados del país, han aportado al crecimiento del Sector de la Construcción.

1.9. Variables

- ✓ **Variable independiente:** Crédito hipotecario para adquisición de vivienda
- ✓ **Variable dependiente:** Nivel de vida

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1. Estado de Arte

Tesis de Grado para la obtención del Título de Magister en Administración de Empresas: Análisis del impacto económico y social producido en la población urbana de Latacunga como consecuencia de los créditos hipotecarios concedidos por el BIESS y la Banca Privada, realizado por Mayra Aguilar Monge, Juan Francisco Velasco y Geovanni Herrera, año 2013, Escuela Politécnica del Ejercito.

El presente proyecto de tesis está enfocado a analizar el impacto social y económico que se ha producido en la población urbana de la ciudad de Latacunga como consecuencia de los préstamos hipotecarios otorgados por el BIESS y la banca privada, con el objetivo de medir cual ha sido el efecto que ha provocado este dinamismo y los encadenamientos que surgen como resultado de la concesión de créditos para vivienda en esta población objeto de estudio.

Para conocer el impacto producido en la población se procedió a analizar tres segmentos de la población que fueron: los beneficiarios de los créditos, los profesionales del sector de la construcción y los representantes de las entidades financieras, quienes a través de las diferentes encuestas y entrevistas dieron a conocer cuál es su punto de vista respecto a los efectos producidos por la concesión de préstamos hipotecarios a las familias.

Con el estudio realizado se pretende crear una línea base de análisis que permita al Estado la toma de decisiones en función de resultados plasmados como resultado de la aplicación de herramientas económicas que se enfocan al cumplimiento de los objetivos del buen vivir expresados dentro del plan del buen vivir y que tiene relación directa con el mejoramiento social de la población.

Tesis de Grado para la obtención del Título de Magister en Dirección de Empresas: La oferta de crédito hipotecario para la adquisición de vivienda en el Distrito Metropolitano de Quito, realizado por Sandy Macarena Landeta García, año 2009, Universidad Andina Simón Bolívar.

El desarrollo de la presente investigación pretende estudiar la oferta del crédito para la adquisición de vivienda que otorgan las instituciones financieras en el Distrito Metropolitano de Quito y establecer un perfil del sujeto de crédito que estaría en capacidad de acceder a dichos créditos. Por ser el crédito hipotecario es una parte importante de la intermediación financiera la investigación pretende ser una fuente consultiva para todos aquellos que demandan un crédito hipotecario para la adquisición de vivienda, para ello éste estudio se desarrolla a través de cuatro capítulos. En el primer capítulo se pretende unificar conceptos que serán usados en el transcurso del desarrollo de la tesis, lo que permitirá al lector facilitar su lectura. El segundo capítulo es un análisis de los actores que intervienen en el proceso de otorgamiento de un crédito hipotecario en el Distrito Metropolitano de Quito. y la interacción de los mismos. El tercer capítulo es cambio, se describe como se da el proceso crediticio dentro de una institución financiera tomando como referencia la base legal vigente dictada por Superintendencia de Compañías y ejemplo que para fines académicos es el organigrama

del banco XYZ. También se analizará en este capítulo los parámetros que utilizan las instituciones financieras para otorgar un crédito hipotecario al cliente y se realizan criterios de que parámetros podrían modificarse tomando las experiencias de otros países para cambiar el perfil de sujeto de crédito actual. En el cuarto capítulo se investiga nuevas alternativas y se realiza un análisis financiero de las condiciones actuales de crédito en el Distrito Metropolitano de Quito, a más de un ejemplo financiero-tributario para el leasing inmobiliario. Sobre la base del desarrollo de los cuatro capítulos se exponen finalmente las conclusiones y recomendaciones.

Tesis de Grado para la obtención del Título de Magister en Finanzas y Proyectos Corporativos: Impacto de los créditos hipotecarios en el sector de la construcción, elaborado por Luisana Yadira Chóez Villacís, año 2015, Universidad de Guayaquil.

El presente documento describe el impacto de los créditos hipotecarios en el sector de la construcción y el valor agregado que éste aporta al PIB; analiza su evolución y las políticas públicas que lo estimulan, considerando “el antes” donde el total del volumen de créditos otorgados por el sector financiero era destinado mayormente para créditos para la producción agrícola o para el consumo, mientras que los hipotecarios representaban un mínimo porcentaje, y “el después” para conocer el auge económico del sector inmobiliario que se ve estimulado por la flexibilidad de créditos hipotecarios otorgados por el BIESS y la banca privada.

Tesis de Grado para la obtención del título de Licenciada en Publicidad y Mercadotecnia: Análisis de estrategia del BIESS de préstamos vivienda más negocio

para incremento de venta de créditos hipotecarios, realizado por Jessica Karina Villamar Piza, año 2013, Universidad de Guayaquil.

El presente trabajo, fue idealizado luego de que se observó que algunas personas se quejaban en las noticias de que luego de obtener sus créditos de vivienda sus niveles de ingresos se habían reducido pero la inflación sigue incrementándose, no obstante de notar que el pago de arriendos, era un gasto injusto teniendo la posibilidad de adquirir un propio hogar, también es bien sabido que la economía latinoamericana se basa en unión de varias familias, esto sucede especialmente en los niveles socioeconómicos más desfavorecidos.

El problema se basa en la desmejora de los ingresos de quienes obtienen un crédito de vivienda, y aquellas personas que calificando a un crédito de vivienda, no lo acceden por no disminuir sus ingresos actuales, la propuesta está orientada a ofrecer al afiliado la oportunidad de implementar un negocio que ayude e inclusive mejore a la situación económica. La propuesta llevará varios modelos de negocios que podrán servir para lo planteado.

Se considera innovador este servicio, pues el BIESS actualmente no lo propone, para esto se usarán estrategias de marketing y publicidad para la implementación de la propuesta económica.

El marco teórico brindará conocimientos sobre los préstamos hipotecarios, la microempresa, el nivel socio económico bajo o también conocido como clases populares y viviendas económicas mixtas. La modalidad de esta investigación es

de campo y proyecto factible, de tipo explicativa, con diseño de corte transversal, que utilizará las entrevistas a funcionarios del BIESS y encuestas a las personas de nivel socio económico bajo como herramientas de la investigación. La población se tomará de la ciudad de Guayaquil y la muestra será estratificada de los NSE bajos y medios, que estén afiliados al seguro social y que no tengan vivienda propia.

Tesis de Grado para la obtención del Título de Magister en Finanzas y Economía Empresarial: Impacto financiero de la evolución de los créditos de vivienda desde el 2007 hasta el 2011 en el Ecuador, elaborado por Ing. Christian Enrique Velastegui Zamora, año 2015, Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

En el Ecuador el sector de la construcción tiene un alto grado de contribución y es un indicador clave de la evolución de la economía, este sector va ligado con los créditos de adquisición de activos fijos tangibles inmuebles, por lo que si esta última atraviesa momentos difíciles, el sector es uno de los más afectados, y por el contrario, en épocas de bonanza económica la construcción se constituye en uno de los sectores más dinámicos.

Los resultados positivos demostrados en esta tesis de la evolución de los créditos hipotecarios del 2007 al 2011, demuestra que existe un riesgo que si no se tiene un respectivo control podemos llegar a caer en una burbuja inmobiliaria como sucedió en Estados Unidos o en España.

Se ha observado que los créditos hipotecarios y el sector de la construcción tienen una tendencia creciente, que genera trabajo e ingresos al país. Los conjuntos

habitacionales crecen a gran velocidad en las ciudades de Quito, Guayaquil y Cuenca donde están empezando a proliferar las ciudades satélites y urbanizaciones privadas.

El sector de la construcción tiene sus fortalezas, oportunidades, amenazas y debilidades. Entre las que se puede mencionar de sus fortalezas, el BIESS y las instituciones financieras dinamizan su actividad, existen proyectos privados y públicos, es generador de empleo; las oportunidades que existen es la inversión pública en infraestructura y vialidad, demanda habitacional insatisfecha, inversión privada en construcciones de urbanizaciones o centros comerciales; las amenazas graves del sector es el incremento en el precio de materiales de construcción, aumento del precio comercial de las viviendas; y para finalizar las debilidades la tendencia al alza de los materiales importados y escasez de los mismos.

Según el análisis realizado el Ecuador en estos momentos no puede caer en una burbuja inmobiliaria, por motivos que aún mantiene déficit habitacional, sin embargo no hay perder de vista este tema, ya que se tiene que implementar mayores controles en los otorgamientos de los créditos y los valores de las vivienda que pueden sobrevalorarse, existiendo un falso valor del metro cuadrado dado por la plusvalía y empresas que controla este tema, favoreciendo a los proyectos inmobiliarios y constructores.

El sector de la construcción a consecuencia de la alta actividad del gobierno nacional y de los agentes económicos como la empresa privada, pasa por un excelente momento. Las perspectivas son positivas a pesar de los problemas que genera la inflación en los precios de los materiales de construcción, maquinarias y equipos, esto se debe a

la alta demanda que hace que el mercado sea dinámico, debido al déficit habitacional. Se espera que el sector siga con indicadores favorables.

Se concluye que este es uno de los sectores más influyentes en la economía ecuatoriana, que aporta al crecimiento del PIB, el cual se ha recuperado satisfactoriamente de la crisis mundial; El Ecuador no caerá en una burbuja inmobiliaria, el estudio realizado a los países afectados demuestra que eso no sucede en el país. Tanto Estados Unidos como España vivieron crisis de burbuja inmobiliaria, a España le sucedió porque el precio del terreno de la tierra fue del 40% y 50 % del costo total del proyecto y esto no se da en Ecuador. Estados Unidos entró en crisis porque basó su crecimiento inmobiliario en personas que no tenían capacidad de pago, sin trabajo, no generaban ingresos. En el Ecuador los precios del terreno aún están bajos comparados con otros países y para que una persona sea considerada sujeto a crédito bajo las actuales condiciones, debería mostrar estabilidad económica, con favorables niveles de rentabilidad.

Trabajo de Titulación para la obtención del Título de Ingeniero en Gestión Empresarial Internacional: Análisis de una propuesta para un perfil sujeto de crédito dirigido a las entidades financieras que otorgan créditos hipotecarios en la ciudad de Guayaquil, elaborado por Nancy Giannina Cajas Giler y Oscar Adrián González Palacios, año 2015, Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

El crecimiento del sector inmobiliario en los últimos años ha progresado de manera constante, y esto a su vez es sinónimo de desarrollo económico, ya que no solo significa la posibilidad para la población de tener una vivienda propia que disminuye el

déficit habitacional sino que también representa una fuente de empleo directo e indirecto para los ciudadanos.

Para la población resulta difícil acceder a una vivienda por medio de sus ahorros, por esto es casi imprescindible que accedan a un crédito hipotecario, y las ventajas que actualmente ofrece nuestro sistema financiero son amplias, flexibles y accesibles, principal razón del crecimiento acelerado en el otorgamiento de estos créditos. Esta es una de las razones para que las entidades privadas y públicas apunten a este sector y continúen introduciendo nuevas estrategias que a su vez incentiven la colocación de este tipo de créditos.

Mediante la nueva resolución 045-2015-F se ha propuesto el incentivo de la construcción de viviendas sociales bajo las nuevas regulaciones en cuanto a tasas, valor de entrada, y plazo de cancelación. En la regulación de tasas de interés que se redujo en un 4%, ya no es necesario el valor de entrada para las viviendas hasta \$70,000 y el plazo se incrementó hasta los 25 años. Pero este incentivo no solo es para los promitentes deudores, sino también para reducir el déficit habitacional de la ciudad de Guayaquil, y para motivar a las constructoras inmobiliarias a continuar con sus funciones y a su vez generando empleos.

En determinados casos acceder a un crédito hipotecario resulta conveniente, pero también hay que analizar los factores negativos, ya que es una decisión económica sensible que se toma en la vida y representa una inversión a largo plazo. Para adquirir un préstamo hipotecario resulta imprescindible analizar todos los factores que abarca endeudarse con un crédito de esta magnitud, ya que en ocasiones las tasas de interés

pueden variar, la situación del país puede ser inestable y finalmente las personas terminan siendo atadas a una deuda superior a la esperada, en las que la probabilidad de no cancelar la deuda contraída aumenta, naciendo allí el sobreendeudamiento. XVII

Finalmente, podemos concluir que para otorgar un crédito hipotecario, donde el plazo para recuperar lo concedido es extenso, será importante analizar todos los factores que intervienen en la concesión de un crédito (ingresos, gastos, capacidad de pago, endeudamiento, etc.). Por tal motivo, hemos estudiado varios de los escenarios que podrían presentarse, en los cuales pueden existir resultados favorables o perjudiciales, no sólo para el sector financiero, sino también para la población involucrada.

Trabajo de investigación para la obtención del Título de Magister en Gestión Financiera: La colocación del crédito hipotecario y su incidencia en la rentabilidad del Banco Bolivariano C.A. Santo Domingo de los Tsachilas, elaborado por Rosa Aracelly Soto Mecías y Marco Antonio Espinoza Galora, año 2013, Universidad Técnica de Ambato.

El crecimiento acelerado en la población urbana de la Provincia Santo Domingo de los Tsáchilas, ha ocasionado alta demanda de vivienda que es menester atender y que Banco Bolivariano C.A. hasta el momento no ha demostrado mayor interés en la colocación de créditos hipotecarios, dejando por un lado de percibir importantes réditos y por otro, no atiende cabalmente las necesidades de los clientes o prospectos interesados en aplicar esta clase de financiamiento. Es por esta razón que el presente trabajo de investigación trata sobre la escasa colocación de créditos hipotecarios en Banco Bolivariano C.A. sucursal Santo Domingo.

En la investigación se establecen los problemas detectados como son principalmente la falta de promoción interna y externa del producto crédito hipotecario, la complicación en los trámites de la aplicación de la solicitud y falta de asesoría comercial personalizada. Frente a esto se propone un plan de promoción del producto, desarrollo de un solo formulario de aplicación y parámetros a considerar para personal de asesoras comerciales, estableciendo entre otros, pagos de incentivos por cartera hipotecaria colocada.

Trabajo de titulación para la obtención del Título de Magister en Gestión

Financiera: Los créditos hipotecarios y su incidencia en los niveles de rentabilidad en la Banca Privada, elaborado por Nilma Alexandra Avellan Herrera, año 2015, Universidad Técnica de Ambato.

La Banca Privada del Ecuador durante los años 2012-2013 presentó una disminución en el número de operaciones de créditos destinados a la vivienda, como consecuencia principalmente de un nuevo competidor en el mercado financiero como es el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, nuevas regulaciones estatales, así como el hecho de que la Banca capta recursos en su mayoría a corto plazo lo que dificulta la colocación de créditos a largo plazo. El Sector Financiero es uno de los principales actores del desarrollo de la economía de un país, a través del crédito hipotecario la banca contribuye a dar solución al déficit de vivienda, fomentar el sector de la construcción y a la vez dinamizar otros sectores de la economía. La investigación de mercado efectuada a los hogares del Cantón Latacunga, permitió determinar los factores que predominan en los hogares a la hora de seleccionar una Institución Financiera para realizar un crédito hipotecario. Los resultados obtenidos de los

principales factores en orden de preferencia fueron los siguientes: La confianza en la Institución Financiera, una tasa de interés competitiva, la rapidez en la aprobación del crédito y el plazo de crédito otorgado. La presente investigación, también muestra un análisis de la situación de los créditos hipotecarios de la Banca Privada del Cantón Latacunga, frente a factores tanto externos como internos que afectan su evolución y la rentabilidad. Como parte de la investigación se analizaron las principales características del Crédito Hipotecario que oferta la Banca Privada del Cantón Latacunga, entre éstas características están el monto a financiar, tasas de interés, plazo de crédito, y los requisitos generales para acceder al crédito. Al determinar que la participación de los créditos hipotecarios de la Banca Privada del Cantón Latacunga frente a la competencia del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social se ha visto afectada, se presenta el Diseño de estrategias de negocios que pueden ser adaptadas por cualquier Institución Financiera Privada con el objetivo principal de aumentar el número de operaciones en este segmento de crédito; y además cumplir la normativa legal establecida para el crédito hipotecario en la Banca Privada.

Proyecto de fin de carrera para la obtención del Título de Ingeniera Comercial con Énfasis en Finanzas y Banca de inversión: Análisis del sistema crediticio hipotecario ecuatoriano y factores de incidencia en la expansión del crédito hipotecario en el Ecuador: Estudio de la metodología aplicada para el otorgamiento de créditos hipotecarios en el Ecuador en el año 2013 y análisis de potencial de creación de burbuja inmobiliaria, elaborado por Ana María Iturralde Larrea, año 2014, Universidad de Los Hemisferios.

Esta investigación propone en primer lugar, realizar un completo análisis de la situación crediticia que atravesó el Ecuador en el año 2013 y los años previos, enfocándose en la rama de créditos de vivienda; demostrar la variaciones en el nivel de créditos hipotecarios a nivel general, teniendo en cuenta las condiciones que se le presentan a cada entidad financiera según su naturaleza; encontrar las causas de dichos movimientos en los niveles de créditos de vivienda. Posteriormente se realizará un estudio a nivel macroeconómico, relacionando el PIB, PIB construcción, crecimiento de la oferta monetaria (depósitos) y crecimiento del Crédito. Se analizará y comparará con lo q pasó en EEUU como alerta de una posible crisis, una vez estudiada la situación del Ecuador, con el fin de desarrollar algunas medidas que prevengan la caída en colapsos similares. Al vivir en una era que se caracteriza principalmente por la globalización, es inevitable el usar experiencias atravesadas por economías de otras naciones para aprender de sus errores y poder usar sus aciertos para encaminar las decisiones con seguridad hacia los principales objetivos de las personas. En los años previos al 2014, el Ecuador atravesó por una etapa de importante crecimiento económico impulsado, según cifras del Banco Central, principalmente por los sectores de la educación, construcción, manufactura, administración pública, entre otros. La importante revista Business Times en su edición internacional Junio 2013, describe al Ecuador como un país que a lo largo de los años ha pasado por alto en materia de comercio internacional pero que a pesar de esto el país tiene un gran potencial para convertirse en actor clave para el comercio de la región. Este crecimiento ha motivado a varios actores de la economía a desarrollar nuevos proyectos que les permita sacar provecho de las oportunidades que el entorno les ofrece. Uno de estos actores es la Banca privada que, como se ha mencionado en este documento, se ha visto obligada a elaborar reestructuraciones que le ayuden adaptarse a los cambios en su entorno. La fuerte entrada del Banco del Instituto Ecuatoriano de

Seguridad Social (BIESS) y su proyecto de créditos de vivienda es uno de dichos cambios por los cuales la Banca privada se ha visto comprometida. Es por esto que resulta muy útil elaborar un estudio analítico que permita identificar las causas del importante crecimiento en el otorgamiento de créditos de vivienda; las medidas tomadas por cada entidad financiera y complementarlo con un estudio en términos macroeconómicos que perfeccione la investigación y dé una clara idea de la situación financiera actual del país; la elaboración del análisis se realizará paralelamente con una investigación de la crisis enfrentada en EEUU de tal manera que, se pueda identificar la posible presencia de una crisis similar en Ecuador. Asimismo, permite a un estudiante de pregrado de la carrera de Ingeniería Comercial con énfasis en Finanzas y Banca aplicar los conocimientos adquiridos a lo largo de los últimos años en un tema que es de conocimiento e interés universal.

Tesis de Grado para la obtención del Título de Ingeniero en Administración en Banca y Finanzas: Estudio comparativo de los créditos hipotecarios en el Ecuador. Casos: Instituto Ecuatoriano de Seguro Social – Banca Privada. Durante el segundo semestre del año 2010, elaborado por Miriam Castillo Coloma, año 2011, Universidad técnica Particular de Loja.

A través del tiempo se quiere dar una mirada a uno de los principales sectores - el financiero - y a una de las actividades que además de estar fuertemente atada al desempeño del sistema financiero, constituye un verdadero requerimiento para una sociedad - la vivienda -. Es importante precisar primero que el sistema financiero fue afectado por una crisis a partir de 1999, con una serie de factores que conmovieron negativamente a las instituciones financieras, entre ellos: liberalización de la ley

bancaria, catástrofes naturales, deuda pública excesivamente alta, devaluación constante, inestabilidad política, especulación y defraudación. Pero el estado actual del sistema financiero y de la economía en general, muestra varios cambios en estos factores, los cuales pueden ser evaluados para establecer la posibilidad de una recurrencia de crisis financiera. En Ecuador, los factores señalados, registran varios retrasos en el pago de su deuda pública, lo que elevó el riesgo país y dificultó la obtención de recursos externos; actualmente, este riesgo ha mejorado de manera sustancial y el peso de la deuda con relación al producto interno bruto (PIB) ha disminuido a la mitad. La devaluación del sucre, junto con la especulación sobre su valor, tendía a disparar las tasas de interés y a generar pérdidas de valor en los activos, pero esta situación fue eliminada a través del proceso de dolarización y otros factores que también afectaron al país como: la inestabilidad política y la defraudación de dinero del público. Estos factores son controlables y han dado paso a un panorama de solidez para el sistema con relación a ellos. A partir del 2009, el Banco Central del Ecuador (BCE) y las otras sociedades de depósito (OSD) incrementaron su liquidez en \$895 millones. Según el reporte del BCE, las fuentes de liquidez fueron la acumulación de depósitos del gobierno, con \$318 millones y del Seguro Social, con \$147 millones; la disminución de las reservas internacionales, en \$201 millones; y la reducción de los créditos y activos externos de las OSD, en \$86 millones y \$53 millones, respectivamente⁴. La Superintendencia de Bancos confirma: “el sistema bancario ecuatoriano registra sólidos indicadores de solvencia patrimonial, liquidez, ingreso de capitales y ganancias”.⁵ Específicamente con la banca hipotecaria, en la dolarización, se recupera la estabilidad monetaria, inmediatamente debió revivirse el sistema de las cédulas hipotecarias y, paralelamente, regular la tasa de interés de los préstamos bancarios. En esta etapa el IESS plantea su sistema de créditos hipotecarios, con 1,6 millones de afiliados, 1 millón cuenta con las

36 aportaciones (12 consecutivas), pero aproximadamente 300 mil serían los afiliados que podrían aspirar a conseguir un crédito hipotecario. El monto promedio que se va a entregar con motivo de los hipotecarios será de aproximadamente \$30 mil. Paralelamente se ha presentado una oferta del Banco del Pacífico, banco privado administrado por una empresa de España, que es interesante y atractiva. El Pacífico ofrece créditos hipotecarios al 10%. Además se anuncia que es una tasa reajutable. El banco indica que como es previsible que esas tasas de interés bajen, es de suponer que ese 10% sea todavía menor a partir del siguiente semestre.⁶ Por lo mencionado, el sistema financiero público viene tomando fuerza desde el 2007. Mientras en el 2006 representaban el 9.2% del total de la cartera del sistema, a diciembre 2009 representaron el 16%, es decir, casi duplica su participación de mercado. La cartera de mayor crecimiento en la banca pública es el microcrédito y de consumo. Otros bancos han mostrado otras ventajas a partir del 2009 con USD 535 millones, para el 2010 se puede avizorar un buen año con USD1,335 millones. Esta oferta crediticia muestra mayores ventajas, pero es necesario precisar que para esta oferta se requiere una demanda, una sociedad con estabilidad laboral, una mayor liquidez, algo que actualmente requiere de mayor productividad en todos los sectores. La presente investigación busca realizar un estudio comparativo de los préstamos hipotecarios en el Ecuador, tomando en cuenta la oferta del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social IESS y la banca privada, específicamente: el grupo financiero de la Producción, Banco del Pichincha, Mutualista Pichincha y Banco del Pacífico, a través de la caracterización y categorización de la oferta de cada una de las instituciones. Este estudio se desarrolló a través de una fundamentación teórica, a través de la fundamentación desde la búsqueda de antecedentes, revisión de leyes, documentos especializados, libros, revistas, folletos de otras investigaciones, páginas web, entre otros y una fundamentación legal que respondió a lectura de leyes que la sustentan. La

metodología implicó una investigación de campo y documental, la muestra utilizada fue no probabilística, para lo cual se seleccionó los bancos según una mayor demanda de clientes en créditos hipotecarios. Para la recopilación de la información se utilizó como técnica la observación científica y la entrevista y como instrumentos la ficha de observación y el formato para una entrevista, los datos obtenidos en la revisión bibliográfica y la aplicación de instrumentos, fueron ordenados, procesados y luego se realizó un análisis técnico de la información. Para lo cual fue necesario apoyarse de la estadística a través de la elaboración de tablas y gráficos y para la interpretación de los mismos.

Trabajo de titulación para la obtención del Título de Economista:

Comportamiento del sector de la construcción: Factores que han dinamizado el sector, y su impacto en la economía ecuatoriana periodo 2010-2014, elaborado por Benjamín Isaac Jarrin Anchundia, año 2015, Universidad de Guayaquil.

El objetivo de este trabajo de titulación es el analizar los factores del Sector de la Construcción que han determinado su crecimiento, desarrollo y contribución macroeconómica en la Economía Nacional, identificando los mecanismos creados para mejorar este crecimiento y determinar si estas herramientas apoyadas por instituciones financieras públicas y privadas son sólidas y debidamente reguladas para evitar burbujas económicas. Para alcanzar este objetivo se realizó una investigación de carácter analítica, histórica y documental, con la finalidad de proporcionar información de manera ordenada y específica de los diferentes sectores e índices de los cuales se compone una economía como son el Producto Interno Bruto (PIB), el Índice del Empleo, del Comercio Exterior, entre otros, todos estos en relación con el Sector de la Construcción. Los

principales resultados obtenidos fueron establecer la relevancia que ha tenido el Sector de la Construcción convirtiéndolo en el tercer sector de los ejes principales en los sectores económicos. Se demuestra el potencial de este sector como dinamizador para empresas ligadas a la construcción y en la demanda en mano de obra la cual representa casi la décima parte del total de personas ocupadas a nivel nacional; también se identificó los diferentes incentivos dirigidos a este sector para mejorar su perspectiva de crecimiento y a la vez beneficiar a la sociedad en temas como la habitacional.

2.2. Fundamentación Teórica

El enfoque de la investigación se centralizó en reunir información desde la perspectiva estadística, económica y conceptual, utilizando la información de mayor importancia, esta información es explicada con la ayuda de gráficos y cuadros estadísticos, la cual ayuda a comprender de mejor manera las fluctuaciones que se han presentado en el periodo analizado.

2.2.1. Tesis de Grado para la obtención del Título de Economista:

Créditos Hipotecarios: Impactos en el sector de la construcción de Ecuador (2008-2010), elaborado por Julio Minchala Andrade, Universidad de Guayaquil.

A lo largo de la historia vemos que las fuentes de financiamientos van ocupando un rol protagónico en cualquier economía sea esta desarrollada o subdesarrollada, han evolucionado de gran manera sirviéndose de los mercados financieros, las cooperativas, organismos multilaterales, internacionales y demás entes que sirven como medios para que los agentes económicos como las familias, empresas o el gobierno, etc., puedan acceder a información, y/o a aplicar para alguna de las diferentes clases de crédito. El

crédito sin duda alguna es la acción de solicitar recursos monetarios, sea a una persona natural o jurídica, de acuerdo a ciertas condiciones que son establecidas por el “prestamista” como son plazo, tasa de interés, etc., los fondos provenientes del mismo son utilizados de diferentes formas, ya sea para el consumo, adquisición de un bien inmobiliario, inversiones empresariales, etc. Se puede mencionar que los fondos que son dados en créditos, son los que algunos agentes económicos tienen en exceso y los colocan en diferentes instituciones financieras, de allí son administrados de acuerdo a estándares de liquidez, como referente en Ecuador a través de los organismos que regulan las instituciones financieras; se puede mencionar que el Banco Central del Ecuador (BCE) estableció como reserva de liquidez mínima del 25% para los depósitos a la vista, y entre 1% y 25% para los depósitos a plazo. En este postulado se realizará un análisis específico tratando de explicar de qué manera dicho mecanismo de obtención de dinero ha impactado en el sector de la construcción, que se posesiona como el sector que ocupa en la actualidad casi el 10% de participación en el PIB; siendo en el 2009 que representó un 9.28%, pasando a ocupar un 9,38% en el año de 2010; también se examinará el crecimiento de los créditos hipotecarios; que en el año 2010 obtuvo un aumento del 27.75%, tomando en referencia el total de créditos otorgados por el sistema financiero.

Como se ha evidenciado; a través de los presidentes que han gobernado en Ecuador así también con los diferentes candidatos presidenciales, municipales, etc.; que tras el pasar de los años han propuestos sin números de planes habitacionales y en algunos casos lo han llegado a desarrollar y en otros ponerlos en marcha, sin lugar a duda que la obtención de una vivienda es uno de los factores que a cada ciudadano de nuestro país importa y/o preocupa. Es así entonces que se analizará y explicará como el crédito hipotecario ha tomado importante relevancia en la economía ecuatoriana, ya que gracias

a los productos financieros de la banca ecuatoriana relacionados con este tipo de crédito, se ha hecho posible el acceso a medios de información y asesoramiento; también analizaremos sus efectos en ciertos sector secundario de la economía en general. Por tanto es importante estudiar lo relacionado con el sector hipotecario, porque allí vamos a poder apreciar no solo sus características, sino también como opera, y la forma en que se desenvuelve esta industria en la economía ecuatoriana; sin olvidar que se efectuará un paso previo en el estudio de conceptos y términos generales acerca de los créditos, sus clases, y su evolución en la economía nacional. En conclusión, en base a que el crédito ha sido una de las principales fuentes de financiamiento a través de los años no sólo en Ecuador sino en el mundo entero, en este postulado se abordarán temas relacionados con esta fuente de financiamiento, explicando su rol en la economía, su comportamiento y características, su importancia haciendo énfasis en del tipo hipotecario.

Por tanto el presente estudio, nos permitirá tener una idea más clara y concisa de la evolución del mercado hipotecario durante el período comprendido entre los años 2008 - 2010, y su estrecha relación con algunos sectores de la economía entre los principales se examinará el financiero, construcción.

En la presente tesis hemos podido observar el impacto que ha tenido el crédito hipotecario en nuestro país en el periodo 2008- 2010, en comparación al presente trabajo de tesis, se ha realizado un estudio más minucioso y se enfrasco especialmente en los créditos hipotecarios otorgados por los 3 principales Bancos privados del país, tomando como muestra el cantón de Guayaquil en el periodo 2013-2015.

Los principales bancos privados que tienen el mayor número de colocaciones de créditos hipotecarios durante el periodo analizado son: Banco del Pichincha C.A., Banco del Pacifico S.A. y Banco de la Producción S.A. Produbanco.

En el año 2015 por la crisis económica debido a la baja de precio del barril del petróleo, Ecuador se vio afectado y como consecuencia de esto la demanda de créditos hipotecarios bajo.

2.2.2. Teoría del dinero y el crédito

Muchos han sido los estudios sobre estos temas y sus aportaciones han sido sumamente valiosas para el entendimiento del problema del dinero, por un lado, y por otro el del crédito. Se señalarán algunos conceptos que sobre este problema han apuntado diferentes autores.

Hildebrand (1864, citado en Forstmann, 1960, p. 1) con su teoría de las etapas del desarrollo económico, diferencia tres etapas económicas para su estudio: La economía natural --en cuanto adopta formas de la economía de tráfico-- se caracteriza por el hecho de que un bien es cambiado directamente contra otro. La economía monetaria, se caracteriza por que cierto bien toma la función de medio de cambio y también otras funciones, especialmente la de unidad de cambio. De este modo no se realiza un cambio directo, bien contra bien, sino un cambio indirecto (Schumpeter), manifestándose este último por el hecho de que, debido a que se interpone el dinero, el cambio directo de la “economía natural de cambio” se divide en dos partes independientes: la venta y la compra. Finalmente, en la economía crediticia el crédito

reemplaza al bien de cambio de tal forma que son vendidos “bienes contra promesa de recibir en el futuro el mismo o análogo valor, o sea a crédito”.

Por su parte, Cassel (1914, citado en Forstmann, 1960, p. 2) señala que el crédito, en su esencia íntima, se funda en los bienes reales y sólo significa una transferencia de bienes de capital con el fin de que sean explotados. En la economía natural de cambio esta operación se efectúa directamente transfiriendo los bienes que se acreditan; en la economía monetaria de tráfico, se efectúa indirectamente transmitiendo el poder de disposición sobre los bienes de capital, en general, en su forma anónima de dinero, o bien de las “disposiciones sobre el capital”.

A su vez A. Hahn (1928, citado en Forstmann, 1960, p. 2) opina para la comprensión de los fenómenos crediticios que son típicos de la economía monetaria y que encuentran su expresión en el fenómeno que suele llamarse “crédito adicional”, que es necesario dedicar especial atención al crédito en su forma monetaria sin olvidar su carácter real, que lo vincula estrechamente a los bienes. En vista de los efectos que produce dicho crédito “adicional”, es denominado también “crédito inflacionario”.

Al referirse al problema del dinero y del crédito, Albrecht Forstmann en su libro *Dinero y crédito* (1960) señaló que el crédito, según su esencia verdadera, es de carácter real y, según su forma de carácter monetario, el análisis del mismo presupone, por un lado, un examen de sus fundamentos económicos reales, y, por el otro, la comprensión de las relaciones monetarias que determinan su estructura.

Teniendo presente el contenido real del crédito, no es difícil reconocer que éste, al fin y al cabo, no es otra cosa que “el permiso de utilizar el capital de otra persona; en otras palabras: por su intermedio pueden ser transferidos los medios de producción”. (J. St. Mill., 1857, citado en Forstmann, 1960, p. 8). El crédito, según su naturaleza, no es más que la expresión de un modo especial de mover el capital. La diferencia entre la economía natural del tipo de la economía de tráfico, y la economía monetaria de tráfico reside en que tal movimiento de capital se efectúa en la economía natural en “natura”, es decir, o sea en forma directa, mientras que en la economía monetaria de tráfico se lleva a cabo por transferencia indirecta del poder de disponer sobre el capital en la forma anónima del dinero o de las “disposiciones sobre capital”. Esta transferencia del poder de disponer sobre capital ofrece, como ya hemos dicho, la posibilidad de transferir también poder “adicional” de disponer sobre capital.

Señala Albrecht Forstmann (1960), que la falta de claridad y las diferencias de opiniones existentes, justamente en estas cuestiones, se deben sobre todo a que algunos reconocen tan sólo el crédito “mediador”, o sea aquel crédito otorgado de ahorros, rechazando el crédito “adicional” o negando la posibilidad general de que pueda haber semejante clase de crédito, mientras que otros reconocen sólo el crédito “adicional”, negando en el extremo la posibilidad de que pueda haber un crédito “mediador”.

El crédito establece una relación de confianza que como tal naturalmente tiene sólo importancia potencial y se transforma en un fenómeno dinámico sólo en el momento

que el crédito se activa en una forma de movimiento de capital; por lo anterior, el concepto de crédito --a diferencia del de la operación crediticia-- es solamente aplicable para expresar que se tiene confianza, independiente de que ésta sea prácticamente explotada o no. Se habla entonces de que alguien “tiene” crédito o “disfruta” del crédito en el sentido general de la palabra, cuando se le presta confianza, pues sin la confianza del otorgador del crédito no se efectúan estas operaciones. Al investigar lo que significa “confianza” en la operación crediticia, se reconoce el ofrecimiento de una garantía de que el tomador del crédito cumplirá con sus obligaciones resultantes de la operación de crédito y que, por consiguiente, el dador de crédito no sufrirá pérdidas. Es así como la seguridad ideal que ofrece la confianza puede ser remplazada por una seguridad real y, por ende, el crédito real prendario remplaza al crédito personal basado en la confianza. Es así como mediante la operación crediticia, el dador del crédito transfiere directamente poder de disposición sobre los bienes al tomador del crédito, como sucede en la economía natural, o indirectamente en la forma de dinero, o sea de las disposiciones sobre capital, como sucede en la economía monetaria.

Forstmann (1960) señala que el crédito consuntivo, es una anticipación de ingresos futuros; es destinado al consumo y no a la producción de bienes. El crédito de producción sirve para la producción de bienes y que en general se puede denominar también crédito de explotación; y afirma que el crédito de inversión sirve para la financiación de inversiones reales.

Con respecto a la seguridad de los créditos –que constituye una condición previa para la realización de operaciones crediticias-- se puede distinguir entre créditos personales y créditos reales. En el primer caso basta la confianza en la persona del tomador del crédito para brindar una seguridad suficiente para la concesión del crédito. Según la clase de seguridades ofrecidas puede distinguirse entre créditos hipotecarios, créditos sobre mercancías, créditos con aval, etcétera.

Mediante el crédito se hace factible el mejor aprovechamiento económico de aquellas existencias de bienes que no se encuentran en el circuito económico, y cuya expresión monetaria son aquellos importes que como sobrantes de caja, ahorros, etc., son depositados en los bancos y acreditados en cuenta corriente. El sentido económico del crédito reside en que por medio del mismo el aprovechamiento de la existencia económica de bienes es fomentado extraordinariamente, llegando a ser tanto más perfecto cuanto más facilita este crédito una organización bien desarrollada del sistema bancario. Sin dicho crédito quedarían periódicamente improductivas grandes existencias de bienes debido a las oscilaciones de la necesidad de capital que tienen las explotaciones.

Por precio del crédito se entiende aquel importe que el tomador del crédito debe abonar al otorgante del mismo para la cesión temporal de disposiciones sobre capital al objeto de su explotación. Es expresado en porcentajes sobre las disposiciones del capital transferido, y se denomina interés o tasa de interés. La importancia de los intereses dentro del problema del crédito, tanto en lo que se refiere a la esencia del mismo como a los

efectos por él ejercidos en el proceso económico, reside en que el tipo de interés es determinante para la realización de una operación crediticia. Forstmann (1960) señala que los intereses dependen, como cualquier otro precio, de la oferta y demanda de capital o de disposiciones sobre capital. Por lo tanto hay que averiguar primeramente qué es lo que determina la oferta y la demanda de disposiciones de capital respectivamente.

En el proyecto de investigación se ha tomado como referencia los conceptos expuestos por Forstmann (1960) en su libro Dinero y crédito, debido a que señala que mediante el crédito se hace factible el mejor aprovechamiento económico de aquellas existencias de bienes que no se encuentran en el circuito económico, así como también que los intereses dependen, como cualquier otro precio, de la oferta y demanda de capital o de disposiciones sobre capital. En la investigación se ha evidenciado que las tasas de interés dependen mucho de la oferta monetaria, tenemos como ejemplo el año 2015 donde no existía mucha liquidez en el mercado por lo tanto la tasa de interés para los créditos hipotecarios era alta, esto ocasiono una baja en la demanda de créditos hipotecarios.

2.2.3. Revista de la CEPAL #85

Según (Gonzales Arrieta, 2005), el crédito hipotecario y el acceso a la vivienda para los hogares de menores ingresos en América Latina.

Basándose en un estudio sobre las opciones de crédito hipotecario disponibles en ocho países latinoamericanos, el artículo identifica dos tareas pendientes para la mayoría de los países: la necesidad de movilizar recursos de largo plazo para mitigar los

riesgos de descalce de plazos y de tasas, y la necesidad de armonizar los criterios de rentabilidad para los prestamistas con el criterio de acceso al crédito para la población con bajo poder adquisitivo. Recomienda crear vínculos entre el mercado financiero de vivienda y el mercado de capitales a través de mercados secundarios de hipotecas, para lo cual es preciso que el sistema financiero de vivienda utilice instrumentos aislados de subsidios. Asimismo, propone una serie de opciones a fin de que la participación del Estado contribuya a formar mercados hipotecarios y a dar mayor acceso a la vivienda a la población de menores ingresos.

Como resumen este documento contiene un diagnóstico sobre los instrumentos de crédito para la vivienda disponibles en ocho países de América Latina: Brasil, Chile, Colombia, Costa Rica, Ecuador, México, Perú y República Dominicana. Se han considerado los aspectos institucionales y operativos, así como la evolución reciente de su aplicación. También se abordan conceptualmente las interrelaciones entre los mercados primarios y secundarios de hipotecas, y los progresos en la implementación de operaciones de securitización. Sobre esta base, se formulan recomendaciones de política para desarrollar los mercados financieros habitacionales y mejorar su impacto sobre el acceso a la vivienda, con especial énfasis en los sectores de menores ingresos. A través de este estudio, se identifican dos tareas pendientes para la mayoría de los países de América Latina. Por una parte, se sostiene que los sistemas financieros para la adquisición de viviendas deben movilizar recursos de largo plazo que sean menos riesgosos, teniendo en cuenta que el esquema tradicional de financiamiento de créditos a largo plazo con ahorros de corto plazo es potencialmente vulnerable, por los peligros de descalce y de tasas que conlleva.

Por otra parte, se requiere armonizar los criterios de rentabilidad favorables para el desarrollo de un sistema financiero habitacional auto sostenible con el criterio de acceso al crédito y protección de la capacidad de pago de la población con bajo poder adquisitivo. Dado que el financiamiento y el acceso a la vivienda sólo son posibles con un crédito de largo plazo para las familias con capacidad de endeudamiento, la ingeniería financiera del crédito hipotecario habitacional exige la transformación de los plazos. Por esa razón, se recomienda crear vínculos entre el mercado de financiamiento para la vivienda y el de capitales, a través de mercados secundarios de hipotecas. Con ese fin, es necesario que el sistema financiero de vivienda utilice instrumentos crediticios (depósitos, hipotecas, bonos, entre otros); al margen de subsidios. Estas condiciones, encaminadas a asegurar la rentabilidad y la autosostenibilidad de los sistemas financieros habitacionales, debieran dar lugar a que el acceso a la vivienda pueda alcanzarse mediante la combinación del ahorro previo con crédito hipotecario de largo plazo. Como la vigencia de tales condiciones es insuficiente para que los segmentos con limitada capacidad de endeudamiento puedan acceder con más facilidad a una vivienda, en este estudio se afirma que la participación del Estado debe trascender el papel normativo, a fin de asegurarles mayores posibilidades de acceso a este activo. Con miras a que con la participación estatal no se incurra en el vicio de desplazar a la iniciativa privada y se refuerce la auto sostenibilidad de los sistemas financieros habitacionales de vivienda, se propone una serie de instrumentos y se explican sus alcances.

2.3. Marco Legal:

CONSTITUCION DE LA REPUBLICA DEL ECUADOR AÑO 2008

TITULO II

DERECHOS

CAPITULO SEGUNDO

DERECHOS DEL BUEN VIVIR

SECCION SEXTA

HABITAT Y VIVIENDA

Art. 30.- Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.

TITULO VII

REGIMEN DEL BUEN VIVIR

CAPITULO PRIMERO

INCLUSION EQUIDAD

Art. 340.- El sistema nacional de inclusión y equidad social es el conjunto articulado y coordinado de sistemas, instituciones, políticas, normas, programas y

servicios que aseguran el ejercicio, garantía y exigibilidad de los derechos reconocidos en la Constitución y el cumplimiento de los objetivos del régimen de desarrollo.

El sistema se articulará al Plan Nacional de Desarrollo y al sistema nacional descentralizado de planificación participativa; se guiará por los principios de universalidad, igualdad, equidad, progresividad, interculturalidad, solidaridad y no discriminación; y funcionará bajo los criterios de calidad, eficiencia, eficacia, transparencia, responsabilidad y participación.

El sistema se compone de los ámbitos de la educación, salud, seguridad social, gestión de riesgos, cultura física y deporte, hábitat y vivienda, cultura, comunicación e información, disfrute del tiempo libre, ciencia y tecnología, población, seguridad humana y transporte.

SECCION CUARTA

HABITAT Y VIVIENDA

Art. 375 de la Constitución de la República del Ecuador año 2008.- En todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual:

1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano.

2. Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda.

3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos.

4. Mejorará la vivienda precaria, dotará de albergues, espacios públicos y áreas verdes, y promoverá el alquiler en régimen especial.

5. Desarrollará planes y programas de financiamiento para vivienda de interés social, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar.

6. Garantizará la dotación ininterrumpida de los servicios públicos de agua potable y electricidad a las escuelas y hospitales públicos.

7. Asegurará que toda persona tenga derecho a suscribir contratos de arrendamiento a un precio justo y sin abusos.

8. Garantizará y protegerá el acceso público a las playas de mar y riberas de ríos, lagos y lagunas, y la existencia de vías perpendiculares de acceso. El Estado ejercerá la rectoría para la planificación, regulación, control, financiamiento y elaboración de políticas de hábitat y vivienda.).

Art. 376. Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado.

Resolución No. 045-2015-F de la Junta De Política Y Regulación Monetaria

Y Financiera resolvió expedir:

“Política para el financiamiento de Vivienda De Interés Público en las que participan el Banco Central Del Ecuador o el Sector Financiero Público conjuntamente con los Sectores Financiero Privado Y Popular Y Solidario”.

Capítulo I.- Política, Objetivo Y Alcance

Artículo 1. Política.- Se establece como principio de política pública la prevalencia del ser humano por sobre el capital para lo cual es necesario promover el acceso al crédito de las personas y generar incentivos a las instituciones del sistema financiero para la creación de productos orientados a promover y facilitar la inclusión económica.

Artículo 2. Objetivo y alcance.-

La presente política tiene por objeto establecer los lineamientos generales para el financiamiento de vivienda de interés público, en el que podrán participar el Banco Central del Ecuador o el Sector financiero público, conjuntamente con los Sectores Financiero privado y popular y Solidario.

Capítulo 2.- Características

Artículo 3. De los créditos de vivienda elegibles.- para efectos de esta resolución, se consideran elegibles los créditos de vivienda de interés público, el otorgado con garantía hipotecaria a personas naturales para la adquisición o construcción de vivienda única y de primer uso, con un valor comercial menor o igual a USD 70.000,00 y cuyo valor por metro cuadrado sea menor o igual a USD 890.00.

Artículo 4. Condiciones generales de los créditos de vivienda elegibles.- Para acceder a los beneficios de esta Política, los créditos de vivienda de interés público que podrán ser otorgados por las entidades de los Sectores Financiero Privado y popular y Solidario, deberán observar las siguientes condiciones:

- ✓ Valor de la vivienda de hasta USD70.000,00
- ✓ Precio por metro cuadrado USD 890,00
- ✓ Cuota de entrada máxima del 5% del avalúo comercial del inmueble a financiarse
- ✓ Pronto máximo del crédito hasta USD 70.000,00
- ✓ Plazo igual o mayor a 20 años
- ✓ Tasa inicial 4,99% nominal anual, reajutable
- ✓ Periodicidad de pago de dividendos mensual
- ✓ Tipo de Garantía: Primera hipoteca a favor de la entidad financiera originadora del crédito, sin que haya existido hipoteca previa sobre el inmueble

La segmentación de los créditos según La Junta De Política Y Regulación Monetaria Y Financiera mediante Resolución No. 043-2015-F es la siguiente. Información tomada del (Diario El Comercio, 2015) en artículo " 10 Nuevos tipos de crédito están en vigencia en Ecuador":

1. Crédito productivo Financiar proyectos productivos que en, al menos, un 90% sea para adquirir bienes de capital, terrenos, construcción de infraestructura y compra de derechos de propiedad industrial. Se exceptúa la adquisición de franquicias, marcas, pagos de regalías, licencias y la compra de vehículos de combustible fósil. Este

tipo de crédito podrá ser Productivo Corporativo (personas naturales obligadas a llevar contabilidad o empresas con ventas anuales superiores a USD 5 millones), Productivo Empresarial (con ventas de más de USD 1 millón y más de 5 millones) y Productivo Pymes (con ventas de más de USD 100 000 y hasta 1 millón).

2. Crédito Comercial Ordinario Es el otorgado a personas naturales obligadas a llevar contabilidad o a empresas con ventas superiores a USD 100 000 y para adquirir o comercializar vehículos livianos, incluyendo los que son para fines productivos y comerciales.

3. Crédito Comercial Prioritario Es el otorgado a personas naturales obligadas a llevar contabilidad o a empresas con ventas anuales superiores a USD 100 000 para adquirir de bienes y servicios para actividades productivas y comerciales, que no estén dentro del crédito comercial ordinario. Se incluye créditos para vehículos pesados y entre entidades financieras. Este tipo de crédito podrá ser de tres tipos: Comercial Prioritario Corporativo (personas naturales obligadas a llevar contabilidad o a empresas con ventas superiores a USD 5 millones), Comercial Prioritario Empresarial (ventas anuales superiores a USD 1 millón y hasta 5 millones) y Comercial Prioritario PYMES (ventas anuales de más de USD 100 000 y hasta USD 1 millón).

4. Crédito de Consumo Ordinario Es el otorgado a personas naturales, cuya garantía sea de naturaleza prendaria o fiduciaria, con excepción de los créditos prendarios de joyas. Incluye anticipos de efectivo o consumos con tarjetas de crédito corporativas y de personas naturales, cuyo saldo adeudado sea superior a USD 5 000, excepto en establecimientos médicos y educativos.

5. Crédito de Consumo Prioritario Es el otorgado a personas naturales para la compra de bienes, servicios o gastos no relacionados con una actividad productiva, comercial y otras compras y gastos no incluidos en el segmento de consumo ordinario, incluidos los créditos prendarios de joyas. Incorpora los anticipos de efectivo o consumos con tarjetas de crédito corporativas y de personas naturales, cuyo saldo adeudado sea hasta USD 5 000; excepto en los establecimientos educativos. Comprende los consumos efectuados en los establecimientos médicos cuyo saldo adeudado por este concepto sea superior a USD 5 000.

6. Crédito Educativo Comprende las operaciones de crédito otorgadas a personas naturales para su formación y capacitación profesional o técnica y a personas jurídicas para el financiamiento de formación y capacitación profesional o técnica de su talento humano, en ambos casos la formación y capacitación deberá ser debidamente acreditada por los órganos competentes. Se incluye todos los consumos y saldos con tarjetas de crédito en los establecimientos educativos.

7. Crédito de Vivienda de Interés Público Es el otorgado con garantía hipotecaria a personas naturales para la adquisición o construcción de vivienda única y de primer uso, cuyo valor comercial sea menor o igual a USD 70 000 y cuyo valor por metro cuadrado sea menor o igual a USD 890.

8. Crédito Inmobiliario Es el otorgado a personas naturales para adquirir bienes inmuebles para la construcción de vivienda propia no categorizados en el segmento de

crédito Vivienda de Interés Público, o para la construcción, reparación, remodelación y mejora de inmuebles propios.

9. Microcrédito Es el otorgado a una persona natural o jurídica con un nivel de ventas anuales inferior o igual a USD 100 000, o a un grupo de prestatarios con garantía solidaria, destinado a financiar actividades de producción y/o comercialización en pequeña escala, cuya fuente principal de pago la constituye el producto de las ventas o ingresos generados por dichas actividades, verificados adecuadamente por la entidad del Sistema Financiero Nacional. Este segmento se divide en los siguientes subsegmentos: Microcrédito Minorista (solicitantes de crédito cuyo saldo adeudado en microcréditos a las entidades del sistema financiero nacional sea menor o igual a USD 1 000, incluyendo el monto de la operación solicitada), Microcrédito de Acumulación Simple (más de USD 1 000 y hasta USD 10 000 incluyendo el monto de la operación solicitada.) y Microcrédito de Acumulación Ampliada (superior a USD 10 000 incluyendo el monto de la operación solicitada.)

10. Crédito de Inversión Pública Financia programas, proyectos, obras y servicios encaminados a la provisión de servicios públicos, cuya prestación es responsabilidad del Estado, sea directamente o a través de empresas; y, que se cancelan con cargo a los recursos presupuestarios o rentas del deudor fideicomitidas a favor de la institución financiera pública prestamista. Se incluyen en este segmento a las operaciones otorgadas a los Gobiernos Autónomos Descentralizados y otras entidades del sector público.

2.4. Marco Conceptual

➤ **Crédito:**

Préstamo que se pide a una entidad financiera debiendo garantizar previamente su devolución. Una operación crediticia consiste en la transferencia o cesión temporal del acreedor al deudor de un derecho de propiedad del primero sobre un determinado bien (generalmente dinero) para que el segundo disponga de él de la manera que más le convenga por un tiempo determinado, al término del cual habrá de devolvérselo al deudor junto con sus intereses, que reciben el nombre de descuento cuando son pagados por anticipado.

➤ **Hipoteca:**

Contrato o derecho real por el que se gravan bienes inmuebles, sujetándolos a responder del cumplimiento de la obligación o el pago de la deuda del crédito obtenido. Contrato por el que se concede un crédito con la garantía de un bien inmueble, con cuyo valor se responde del riesgo de impago.

➤ **Crédito Hipotecario:**

Crédito en el cual el pago de los intereses y del principal está garantizado por la hipoteca de un bien inmueble, la cual queda inscrita en el Registro de la Propiedad. Al igual que el crédito pignoraticio (Crédito pignoraticio. Se llama así al crédito obtenido con la garantía de valores mobiliarios –acciones, obligaciones, títulos del Estado, etc.), tiene preferencia de cobro en caso de quiebra o insolvencia del deudor.

➤ **Financiamiento:**

Proporcionar los fondos necesarios para la puesta en marcha, desarrollo y gestión de cualquier proyecto o actividad económica. Los recursos económicos obtenidos deben ser retornados durante el plazo y retribuidos a un tipo de interés fijo o variable previamente preestablecido, si bien los fondos propios de la empresa constituyen otra fuente de financiación.

➤ **Tasa de interés:**

En el ámbito de la economía y las finanzas, el concepto de interés hace referencia al costo que tiene un crédito o bien a la rentabilidad de los ahorros. Se trata de un término que, por lo tanto, permite describir al provecho, utilidad, valor o la ganancia de una determinada cosa o actividad.

➤ **Capacidad de pago:**

Es un indicador que nos permite conocer la probabilidad que tenemos de cumplir con nuestras obligaciones financieras. Este indicador es usado por las entidades financieras como parte del procedimiento del otorgamiento de un crédito, lo cual quiere decir que antes de que una entidad nos apruebe un crédito, primero evalúa que nos encontremos en capacidad de responder por dicha obligación, de lo contrario el crédito será negado.

➤ **Colateral:**

Segunda garantía bancaria (además de la seguridad personal del prestatario) para otorgarle un préstamo. Los préstamos bancarios son diferentes a los préstamos

personales, por lo general se hacen también contra la garantía de valores, acciones, propiedades, pólizas de seguros o transacciones comerciales.

➤ **Registro de la Propiedad:**

Es un organismo donde se inscriben los actos referentes a la propiedad o a los derechos reales sobre bienes inmuebles. A través de él se hacen públicos dichos actos para ponerlos en conocimiento de los interesados.

2.5. Banca

La banca, o el sistema bancario, es el conjunto de entidades o instituciones que, dentro de una economía determinada, prestan el servicio de banco. Los bancos son organizaciones que tienen como función tomar recursos (dinero) de personas, empresas u otro tipo de organizaciones y, con estos recursos, dar créditos a aquellos que los soliciten; es decir, realizan dos actividades fundamentales: la captación y la colocación de recursos.

La captación, como su nombre lo indica, significa captar o recolectar dinero de las personas, empresas u otro tipo de organizaciones|. Este dinero, dependiendo del tipo de cuenta que tenga una persona (cuenta de ahorros, cuenta corriente, certificados de depósito a plazo, etc.) gana unos intereses (Intereses pasivo); es decir, puesto que al banco le interesa que las personas o empresas pongan su dinero en él, éste les paga un rendimiento financiero por el hecho de que pongan el dinero en el banco.

La colocación es lo contrario a la captación. La colocación permite poner dinero en circulación en la economía; es decir, los bancos toman el dinero o los recursos que

obtienen a través de la captación y, con éstos, otorgan créditos a las personas, empresas u organizaciones que los soliciten. Por dar estos préstamos el banco cobra, dependiendo del tipo de préstamo, una cantidad de dinero que se llama intereses (Intereses activo).

Sabiendo que los bancos pagan un dinero a las personas u organizaciones que pongan el dinero en el banco y que cobran dinero por dar préstamos a quien o quienes los soliciten, podemos preguntarnos: ¿de dónde obtiene un banco sus ganancias? La respuesta a ello es que los intereses activos, en la mayoría de los países, son más altos que los intereses pasivos; o sea que los bancos cobran más por dar recursos que lo que pagan por captarlos. A la resta entre la tasa de interés activa y la del interés pasivo se le denomina margen de intermediación financiera- Los bancos, por lo tanto, obtienen más ganancias entre más grande sea el margen de intermediación.

Se concluye de lo mencionado anteriormente que los bancos actúan como intermediarios. Su negocio es comerciar con dinero como si fuera cualquier otro tipo de bien o de mercancía.

El dinero que los bancos recogen a través de la captación no puede ser utilizado en su totalidad para la colocación; parte de este dinero se destina a lo que se denomina encaje bancario, mientras que lo que queda libre se utiliza para conceder préstamos, el cual se debe conservar permanentemente, ya sea en efectivo en sus cajas o en sus cuentas en el Banco Central del Ecuador. En Ecuador el porcentaje del encaje bancario es del 5% para la Banca privada y Banca Pública. El encaje tiene como fin garantizar el retorno del dinero a los ahorradores o clientes del banco en caso de que ellos lo soliciten o de

que se le presenten problemas de dinero a las instituciones financieras. De esta forma, se disminuye el riesgo de la pérdida del dinero de los ahorradores.

Los bancos permiten que el dinero circule en la economía, que el dinero que algunas personas u organizaciones tengan disponible pueda pasar a otras que no lo tienen y que lo solicitan. De esta forma facilita las actividades de estas personas y organizaciones y mejora el desempeño de la economía en general. De lo anterior se colige la importancia de la banca en la historia económica de la humanidad.

2.5.1. Descripción del proceso de crédito

El proceso de crédito se compone de 7 fases para los créditos considerados de Riesgo Normal y que eventualmente podrían pasar a ser 8 fases si los créditos se volvieran subestándar.

Fase 1 - Origen del Crédito:

Se refiere a la forma en que acceden las solicitudes de crédito de los clientes, mismas que se pueden generar de tres formas: por solicitud directa de los clientes que ya mantienen algún tipo de relación con el banco, por referencias externas o por investigación a través de los diferentes medios disponibles en las dos bancas.

Fase 2 – Evaluación:

Esta fase es una de las de mayor importancia en el proceso, toda vez que en ella se evalúa el propósito del crédito para determinar la estructuración más adecuada, se recopila la mayor cantidad de información que le permita al Banco formarse una opinión acerca de la situación financiera del cliente o de su capacidad de pago, de la calidad de

su administración y de su potencial de negocios (Tratándose de empresas en marcha), se analiza la calidad de los colaterales propuestos, el entorno económico, se evaluó la experiencia en créditos anteriores, los indicadores financieros y se hace un análisis de la relación Riesgo vs Rentabilidad.

La carpeta de documentación legal y de garantías formará parte del expediente de crédito del cliente, contendrá los estatutos legales, pagare y garantías que amparan la operación crediticia, tales documentos deberán estar vigentes.

Fase 3 – Negociación:

Una vez que ha sido analizada la propuesta y que el Banco está consciente de su viabilidad, puede pasar a la siguiente fase que corresponde a la negociación de las condiciones en las que el Banco estaría dispuesto a asumir el riesgo, entre las áreas sujetas a negociación tenemos, el monto máximo de financiamiento, los costos, el plazo y la forma de repago, las garantías y cualquier otro factor que se considere necesario y que se haya determinado en la fase 2 Por ejemplo limitaciones respecto a los índices de endeudamiento y de liquidez, exigencias sobre graduales incrementos de capital, etc.

Fase 4 – Revisión de Límites y Aprobación:

Una vez que han sido negociadas todas las condiciones del crédito y los clientes han aceptado cumplirlas a cabalidad, se puede continuar con la siguiente fase que es la aprobación. Mediante un medio de Aprobación se expone el riesgo a los Comités respectivos los sustentos adecuados, basados en conclusiones de la fase 2 y de lo acordado de la fase 3.

Fase 5 – Documentación:

Una vez aprobadas las operaciones de crédito se procede con su instrumentación, para esto se necesita revisar la documentación legal tanto de las personas naturales como jurídicas y elaborar adecuadamente los documentos de respaldo (Pagares o convenios de crédito). En esta fase se procede a instrumentar las garantías, solicitando previamente los respectivos avalúos por parte de peritos autorizados y calificados por la Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador.

Fase 6 – Desembolso:

En el momento que ya están constituidas las garantías a favor del Banco y los documentos de respaldo están firmados a satisfacción del área legal, el área operativa verifica que se hayan cumplido todos los procedimientos operativos y se hayan obtenido las autorizaciones respectivas y procede a desembolsar los créditos en las cuentas de los clientes o a emitir las operaciones de crédito documentario (Contingentes).

De acuerdo con la teoría crediticia, se estima que al haber cumplido estrictamente con cada uno de los requerimientos de las 6 fases anteriores, se asegura el 50% de la recuperación de los riesgos asumidos.

Fase 7 – Administración:

Esta es otra de las fases que revisten mayor importancia, ya que en ella se busca asegurar el otro 50% de la recuperación de los riesgos. Para ello el Banco monitorea permanentemente la situación financiera de los clientes, se deben mantener en orden los colaterales, verificando que los bienes estén debidamente evaluados y asegurados, es

decir, se realiza el seguimiento necesario para que se cumplan las condiciones pactadas en la fase 3, respecto a plazos y repago ordenado.

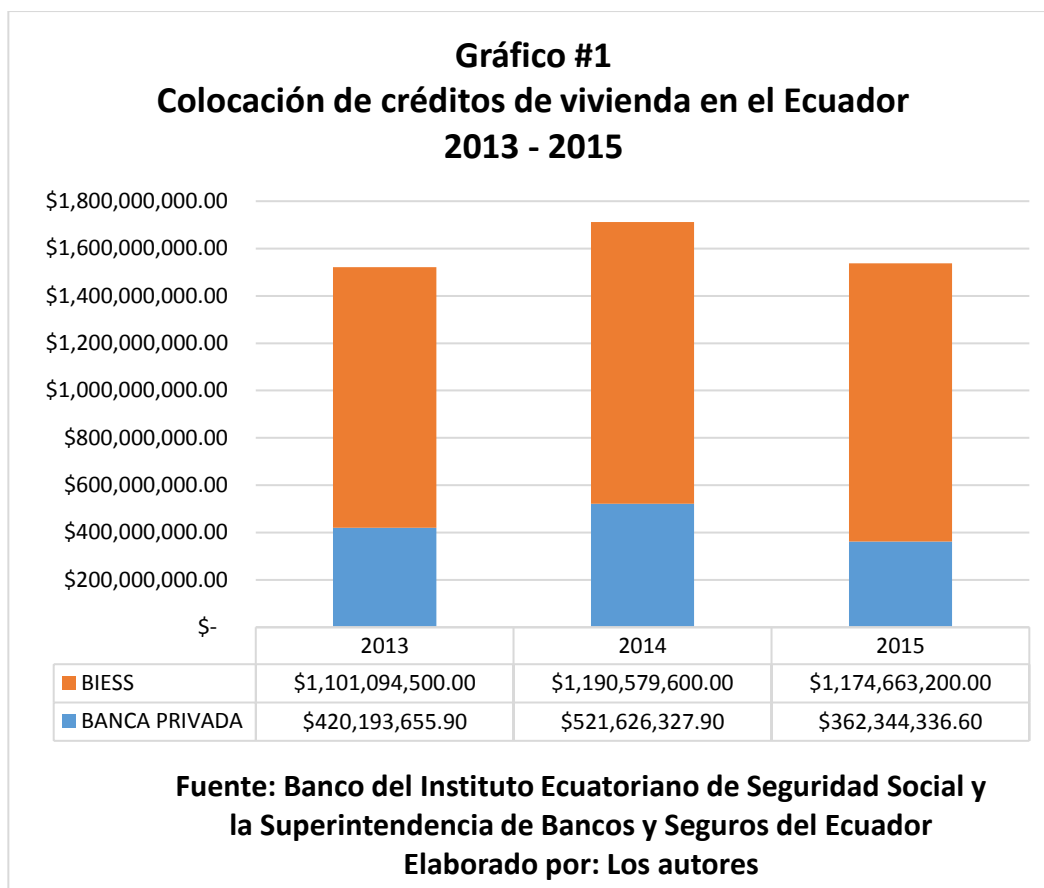
Fase 8 – Imprevistos:

Para evitar tener que llegar a esta fase es necesario que en la fase 7 se establezcan mecanismos de alertas tempranas que le permitan al Banco actuar anticipadamente y tomar las respectivas medidas cautelares.

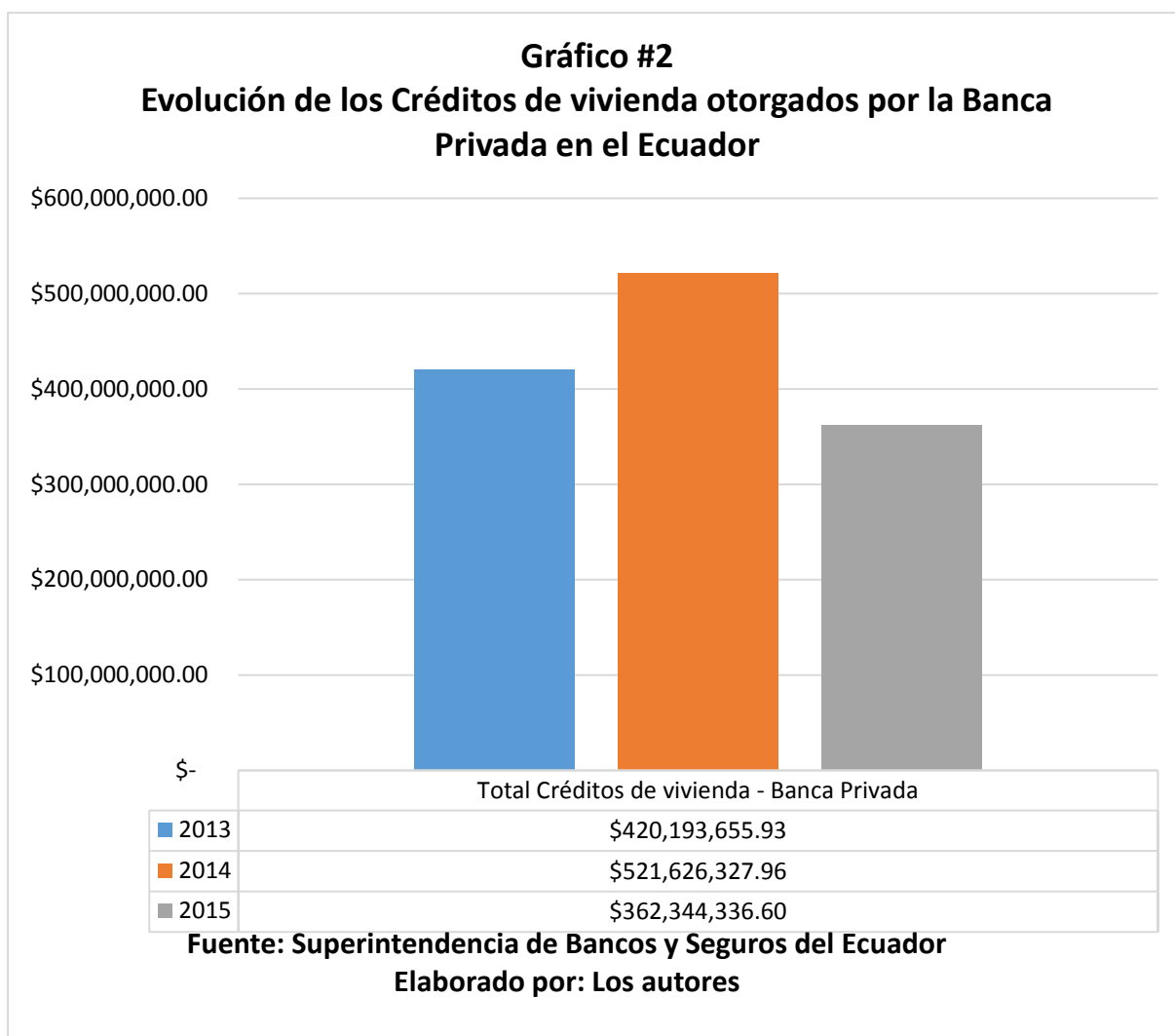
En el evento de que un cliente por alguna razón no pueda cumplir con las condiciones pactadas en la fase 3, se efectuara una reclasificación del cliente a categorías de mayor riesgo, efectuando un análisis de la gravedad del caso para luego definir una estrategia de recuperación, en todo momento el Banco debe realizar gestiones para lograr la recuperación, de ser necesario se podrá efectuar una renegociación de términos y se analizara la viabilidad de una refinanciación o reestructuración, en caso de que no sea viable, se deberá iniciar las respectivas acciones legales para poder ejecutar las garantías otorgadas.

2.5.2. Análisis de la evolución de los Créditos de vivienda en el Ecuador

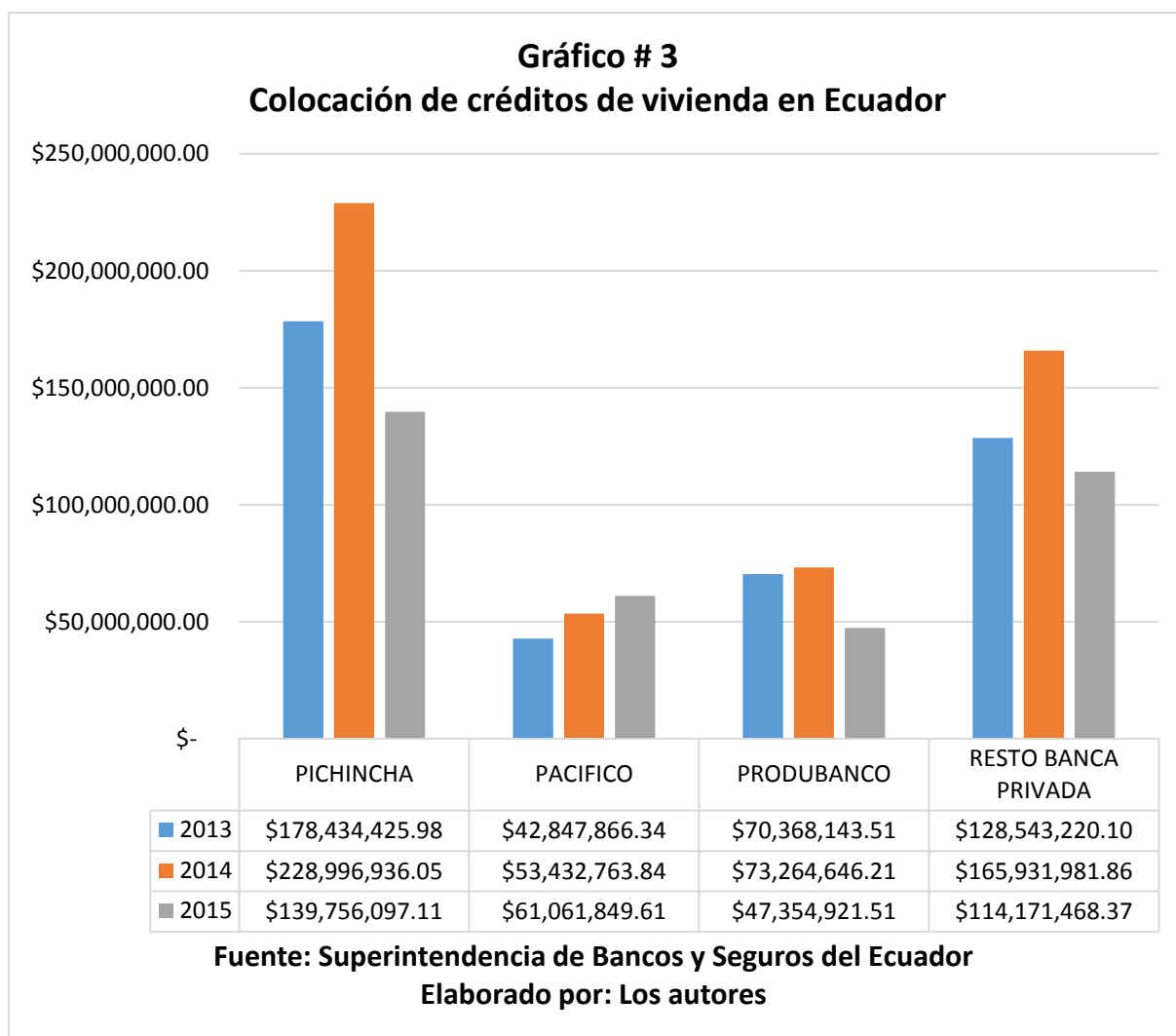
La investigación se enfoca en el segmento de crédito inmobiliario, tomando en consideración la colocación de los créditos para adquisición de vivienda y el segmento de vivienda de interés público, otorgados por los tres Bancos privados del Ecuador que posean el mayor volumen de créditos de vivienda desde el 2013 hasta 2015.



En el Gráfico #1 se evidencia el aporte del BIESS y la Banca Privada en relación a los créditos de vivienda otorgados a nivel nacional, en donde se registra un crecimiento del 12.55% en el año 2014 y un decrecimiento del 10.23% en el año 2015. En este último periodo el BIESS colocó \$ 1.174.663.200,00 y la Banca Privada \$ 362.344.336,60, siendo el Aporte porcentual del BIESS de un 76,43% y el de la Banca privada de un 23,57%.



De acuerdo a la información recopilada de la Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador, en el año 2014 la colocación de los créditos de vivienda otorgados por la Banca Privada tuvieron un crecimiento del 24.14%, mientras que en el año 2015 la colocación de los créditos de vivienda otorgados por la Banca privada tuvieron un decrecimiento del 13.77%, tomando como año base al 2013.



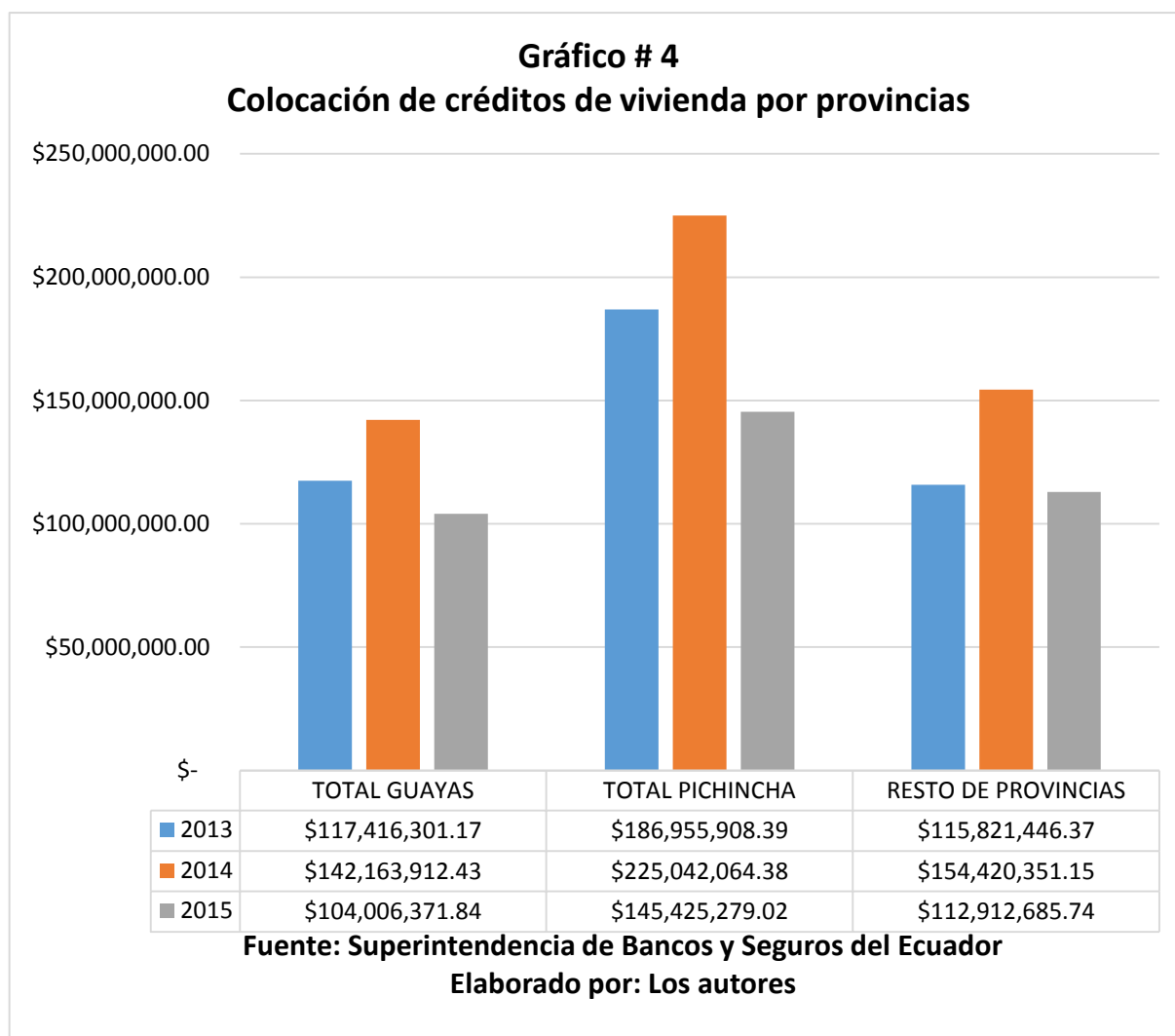
De acuerdo a la información recopilada de la Superintendencia de Bancos y Seguros, desde el año 2013 al 2015 el mayor volumen de créditos de vivienda otorgados por la Banca Privada fueron realizados por Banco del Pacifico S.A., Banco del Pichincha C.A. y Banco de la Producción S.A. Produbanco, siendo estos los tres principales Bancos Privados en este rubro. La colocación total de estas tres Instituciones fue más alta que la colocación del resto de la Banca Privada en el periodo evaluado.

En el año 2013 la Banca privada nacional colocó un total de \$420'193,655.93 en créditos de vivienda. El aporte de los tres principales Bancos privados del Ecuador en créditos de vivienda fue de un 69.41% en relación al total de crédito de vivienda otorgado

por la Banca Privada, colocando un valor total de \$291'650,435.83, la aportación del resto de la Banca privada fue de 30.59%, colocando un valor total de \$ 128'543,220.10.

En el año 2014 la Banca privada nacional colocó un total de \$521'626,327.96 en créditos de vivienda. El aporte de los tres principales Bancos privados del Ecuador en créditos de vivienda fue de un 68.19% en relación al total de crédito de vivienda otorgado por la Banca Privada, colocando un valor total de \$355'694,346.10, la aportación del resto de la Banca privada fue de 31.81%, colocando un valor total de \$ 165'931,981.86.

En el año 2015 la Banca privada nacional colocó un total de \$362'344,336.60 en créditos de vivienda. El aporte de los tres principales Bancos privados del Ecuador en créditos de vivienda fue de un 68.49% en relación al total de crédito de vivienda otorgado por la Banca Privada, colocando un valor total de \$248'172,868.23, la aportación del resto de la Banca privada fue de 31.51%, colocando un valor total de \$114'171,468.37.



De acuerdo a la información recopilada de la Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador, en los años 2013, 2014 y 2015 el mayor volumen de créditos de vivienda otorgados por la Banca Privada fueron realizados en las provincias de Pichincha y Guayas, siendo la colocación total de estas dos provincias más alta que la colocación del resto de las provincias del Ecuador.

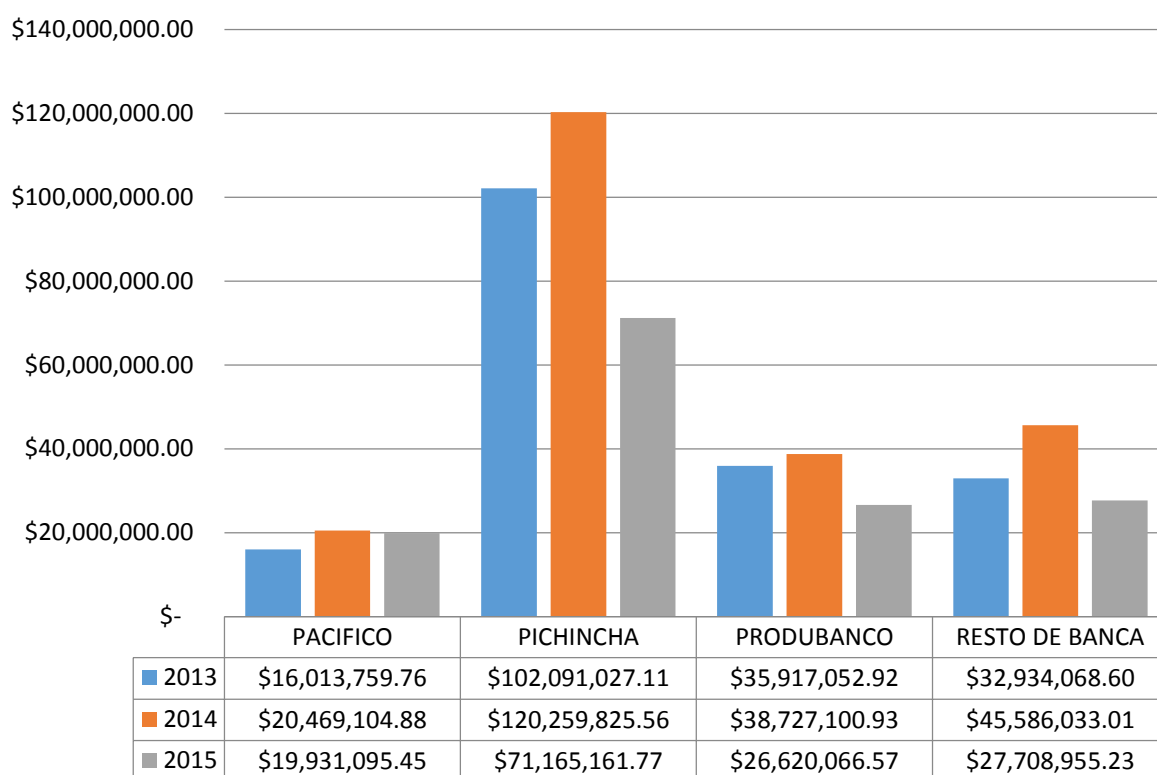
En el año 2013 el porcentaje de participación de las provincias del Guayas y Pichincha en relación al total colocado en Ecuador fueron de en 27.94% y 44.49% respectivamente, mientras que el total del resto de las provincias tiene el 27.56% de participación.

En el año 2014 el porcentaje de participación de las provincias del Guayas y Pichincha en relación al total colocado en Ecuador fueron de en 27.25% y 43.14% respectivamente, mientras que el total del resto de las provincias tiene el 29.60% de participación.

En el año 2015 el porcentaje de participación de las provincias del Guayas y Pichincha en relación al total colocado en Ecuador fueron de en 28.70% y 40.14% respectivamente, mientras que el total del resto de las provincias tiene el 31.16% de participación.

A continuación, se detalla la participación de los principales Bancos privados, tomando como referencia a las 2 provincias con mayor colocación en el rubro de crédito de vivienda, estas son las provincias de Pichincha y Guayas.

Gráfico #5
Colocación de créditos de vivienda en la provincia de Pichincha



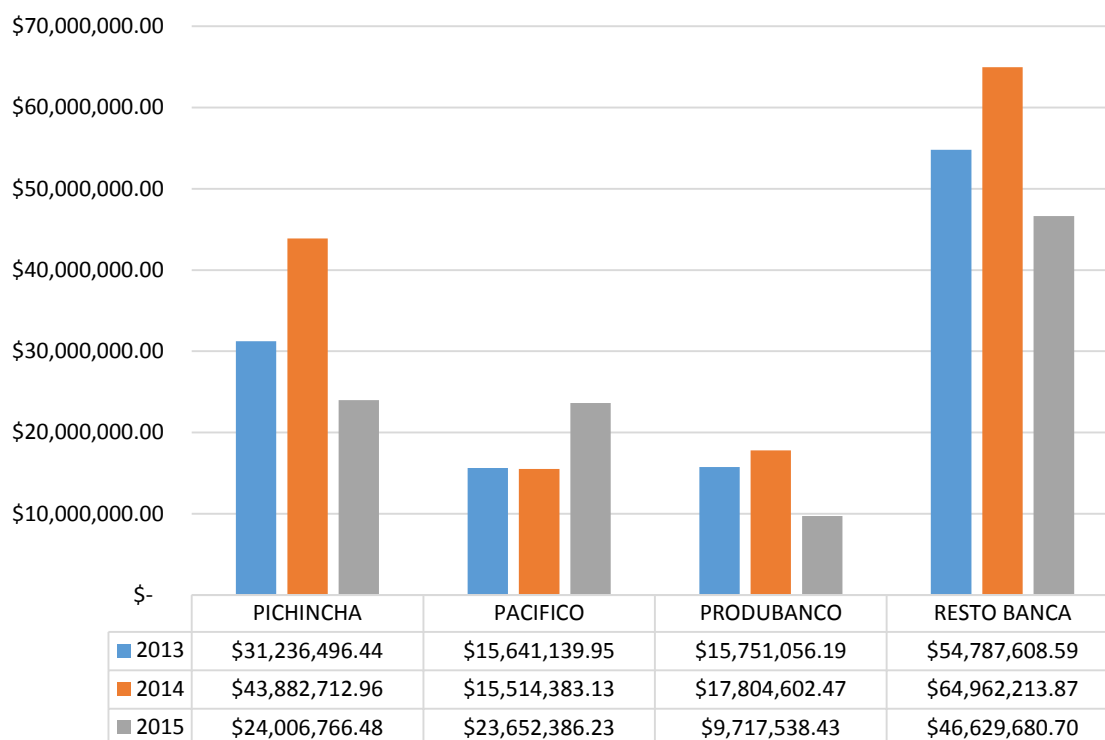
Fuente: Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador
Elaborado por: Los autores

En el año 2013 la Banca privada nacional colocó en la provincia de Pichincha un total de \$ 186.955.908,39 en créditos de vivienda siendo su aporte el 44.49% en relación a la colocación total de la Banca Privada del Ecuador durante este periodo. El aporte de los tres principales Bancos privados del Ecuador en créditos de vivienda fue de un 82.38% en relación al total de crédito de vivienda otorgado por la Banca Privada en la provincia del Pichincha, colocando un valor total de \$ 186.955.908,39, la aportación del resto de la Banca privada en esta provincia fue de 17.62%, colocando un valor total de \$ 32.934.068,60.

En el año 2014 la Banca privada nacional colocó en la provincia de Pichincha un total de \$ 225.042.064,38 en créditos de vivienda siendo su aporte el 43.14% en relación a la colocación total de la Banca Privada del Ecuador durante este periodo. El aporte de los tres principales Bancos privados del Ecuador en créditos de vivienda fue de un 79.74% en relación al total de crédito de vivienda otorgado por la Banca Privada en la provincia del Pichincha, colocando un valor total de \$ 179.456.031,37, la aportación del resto de la Banca privada en esta provincia fue de 20.26%, colocando un valor total de \$ 45.586.033,01.

En el año 2015 la Banca privada nacional colocó en la provincia de Pichincha un total de \$ 145.425.279,02 en créditos de vivienda siendo su aporte el 40.13% en relación a la colocación total de la Banca Privada del Ecuador durante este periodo. El aporte de los tres principales Bancos privados del Ecuador en créditos de vivienda fue de un 80.95% en relación al total de crédito de vivienda otorgado por la Banca Privada en la provincia del Pichincha, colocando un valor total de \$ 117.716.323,79, la aportación del resto de la Banca privada en esta provincia fue de 19.05%, colocando un valor total de \$ 27.708.955,23.

Gráfico #6
Colocación de créditos de vivienda en la provincia del Guayas



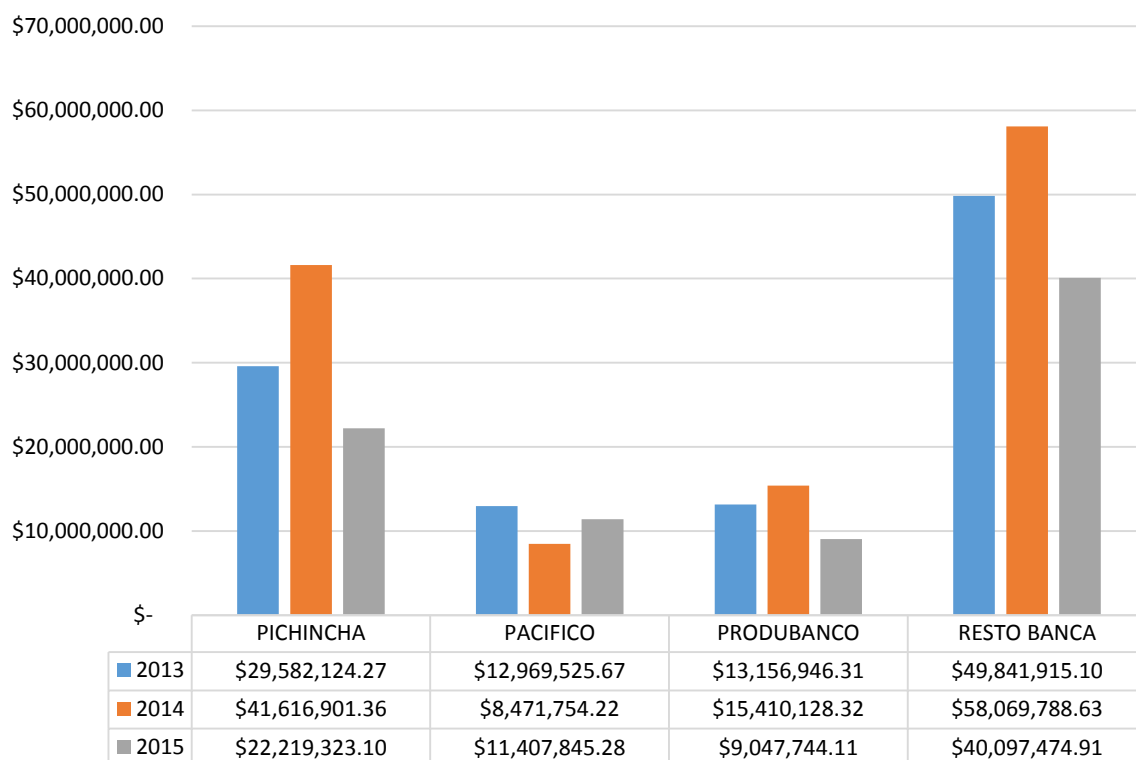
Fuente: Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador
Elaborado por: Los autores

En el año 2013 la Banca privada nacional colocó en la provincia del Guayas un total de \$ 117.416.301,17 en créditos de vivienda siendo su aporte el 27.94% en relación a la colocación total de la Banca Privada del Ecuador durante este periodo. El aporte de los tres principales Bancos privados del Ecuador en créditos de vivienda fue de un 53.34% en relación al total de crédito de vivienda otorgado por la Banca Privada en la provincia del Guayas, colocando un valor total de \$ 62.628.692,58, la aportación del resto de la Banca privada en esta provincia fue de 46.66%, colocando un valor total de \$ 54.787.608,59.

En el año 2014 la Banca privada nacional colocó en la provincia del Guayas un total de \$ 142.163.912,43 en créditos de vivienda siendo su aporte el 27.25% en relación a la colocación total de la Banca Privada del Ecuador durante este periodo. El aporte de los tres principales Bancos privados del Ecuador en créditos de vivienda fue de un 54.30% en relación al total de crédito de vivienda otorgado por la Banca Privada en la provincia del Guayas, colocando un valor total de \$ 77.201.698,56, la aportación del resto de la Banca privada en esta provincia fue de 45.70%, colocando un valor total de \$ 64.962.213,87.

En el año 2015 la Banca privada nacional colocó en la provincia del Guayas un total de \$ 104.006.371,84 en créditos de vivienda siendo su aporte el 28.70% en relación a la colocación total de la Banca Privada del Ecuador durante este periodo. El aporte de los tres principales Bancos privados del Ecuador en créditos de vivienda fue de un 55.17% en relación al total de crédito de vivienda otorgado por la Banca Privada en la provincia del Guayas, colocando un valor total de \$ 57.376.691,14, la aportación del resto de la Banca privada en esta provincia fue de 44.83%, colocando un valor total de \$ 46.629.680,70.

Gráfico #7
Colocación de créditos de vivienda en la ciudad de
Guayaquil



Fuente: Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador
Elaborado por: Los autores

En el año 2013 la Banca privada nacional colocó en la ciudad de Guayaquil un total de \$ 105.550.511,35 en créditos de vivienda siendo su aporte el 25.12% en relación a la colocación total de la Banca Privada del Ecuador durante este periodo. El aporte de los tres principales Bancos privados del Ecuador en créditos de vivienda fue de un 52.78% en relación al total de crédito de vivienda otorgado por la Banca Privada en la ciudad de Guayaquil, colocando un valor total de \$ 55.708.596,25, la aportación del resto de la Banca privada en esta ciudad fue de 47.22%, colocando un valor total de \$ 49.841.915,10.

En el año 2014 la Banca privada nacional colocó en la ciudad de Guayaquil un total de \$ 123.568.572,53 en créditos de vivienda siendo su aporte el 23.69% en relación a la colocación total de la Banca Privada del Ecuador durante este periodo. El aporte de los tres principales Bancos privados del Ecuador en créditos de vivienda fue de un 53.01% en relación al total de crédito de vivienda otorgado por la Banca Privada en la ciudad de Guayaquil, colocando un valor total de \$ 65.498.783,90, la aportación del resto de la Banca privada en esta ciudad fue de 46.99%, colocando un valor total de \$ 58.069.788,63.

En el año 2015 la Banca privada nacional colocó en la ciudad de Guayaquil un total de \$ 82.772.387,40 en créditos de vivienda siendo su aporte el 22.84% en relación a la colocación total de la Banca Privada del Ecuador durante este periodo. El aporte de los tres principales Bancos privados del Ecuador en créditos de vivienda fue de un 51.56% en relación al total de crédito de vivienda otorgado por la Banca Privada en la ciudad de Guayaquil, colocando un valor total de \$ 42.674.912,49, la aportación del resto de la Banca privada en esta ciudad fue de 48.44%, colocando un valor total de \$ 40.097.474,91.

2.5.3. Sector de la Construcción

El Sector de la Construcción es uno de los sectores económicos más importantes del país, por su aporte en relación al PIB y también porque genera fuentes de empleo directa e indirectamente. Por una parte, esta actividad económica necesita de una cantidad relevante de mano de obra y por otra, esta misma para poder desarrollarse necesita de materia prima, insumos, servicios básicos, transporte, etc.

Este Sector económico se divide en dos actividades fundamentales:

- 1.- Construcción de obras de infraestructura básica, vial y edificación pública
- 2.- Sector inmobiliario, dentro del cual se encuentran la construcción de viviendas, departamentos, suites, condominios y demás edificaciones para habitar.

Debido a la importancia para el mejoramiento en la calidad de vida y ante el desplome del precio del petróleo, el Gobierno Nacional ha buscado mecanismos para impulsar el Sector de la Construcción tales como insertar en la Banca privada y pública, créditos para vivienda de interés público, los cuales son otorgados a ciudadanos que no posean vivienda propia, a tasas de interés inferiores a las del mercado actual, a un plazo adecuado para una holgura financiera, para viviendas de un precio de venta y avalúo inferior al de \$ 70,000.00.

Por lo antes expuesto es necesario implementar una estrategia para impulsar y dinamizar el Sector de la construcción, es por ello que en el presente postulado se analiza la evolución de los créditos de vivienda otorgados por los principales Bancos de la Banca privada, los cuales potencian el crecimiento del Sector inmobiliario, el cual forma parte del Sector de la Construcción y ayuda a solventar una necesidad humana como es la de una vivienda digna para habitar.

**TABLA# 1 - PARTICIPACION MONETARIA DE LOS SECTORES
ECONOMICOS CON RELACION AL PIB ECUADOR**

Producto interno bruto (Miles de dolares)	2013	2014	2015
Manufactura (excepto refinación de petróleo)	\$ 11.974.291,00	\$ 13.878.799,00	\$ 13.814.634,00
Construcción	\$ 10.012.663,00	\$ 10.869.362,00	\$ 10.718.763,00
Comercio	\$ 9.976.646,00	\$ 10.554.875,00	\$ 10.501.437,00
Enseñanza Servicios sociales y de salud	\$ 7.513.446,00	\$ 7.879.024,00	\$ 8.679.092,00
Agricultura	\$ 7.230.702,00	\$ 8.114.433,00	\$ 8.451.761,00
Administración pública, defensa; planes de seguridad social obligatoria	\$ 6.050.912,00	\$ 6.609.619,00	\$ 6.938.384,00
Actividades profesionales, técnicas y administrativas	\$ 6.549.777,00	\$ 7.149.246,00	\$ 6.920.130,00
Otros Servicios (*)	\$ 5.592.575,00	\$ 6.028.094,00	\$ 6.364.254,00
Petróleo y minas	\$ 11.851.166,00	\$ 11.252.968,00	\$ 4.765.286,00
Transporte	\$ 4.299.562,00	\$ 4.522.988,00	\$ 4.468.528,00
Actividades de servicios financieros	\$ 2.590.553,00	\$ 3.180.395,00	\$ 3.332.177,00
Alojamiento y servicios de comida	\$ 1.877.562,00	\$ 2.060.885,00	\$ 2.139.808,00
Correo y Comunicaciones	\$ 2.021.485,00	\$ 2.170.663,00	\$ 2.038.689,00
Suministro de electricidad y agua	\$ 1.065.528,00	\$ 1.301.923,00	\$ 1.557.354,00
Refinación de Petróleo	\$ 433.337,00	\$ 261.961,00	\$ 750.214,00
Pesca (excepto camarón)	\$ 595.905,00	\$ 623.532,00	\$ 535.329,00
Acuicultura y pesca de camarón	\$ 515.639,00	\$ 491.353,00	\$ 392.757,00
Servicio doméstico	\$ 382.113,00	\$ 366.812,00	\$ 377.815,00
Total Valor Agregado Bruto	\$ 90.533.862,00	\$ 97.316.932,00	\$ 92.746.412,00
Otros Elementos del PIB	\$ 4.595.797,00	\$ 4.975.328,00	\$ 7.430.396,00
Total PIB	\$ 95.129.659,00	\$ 102.292.260,00	\$ 100.176.808,00

Fuente: Banco Central del Ecuador
Elaborado por: Los autores

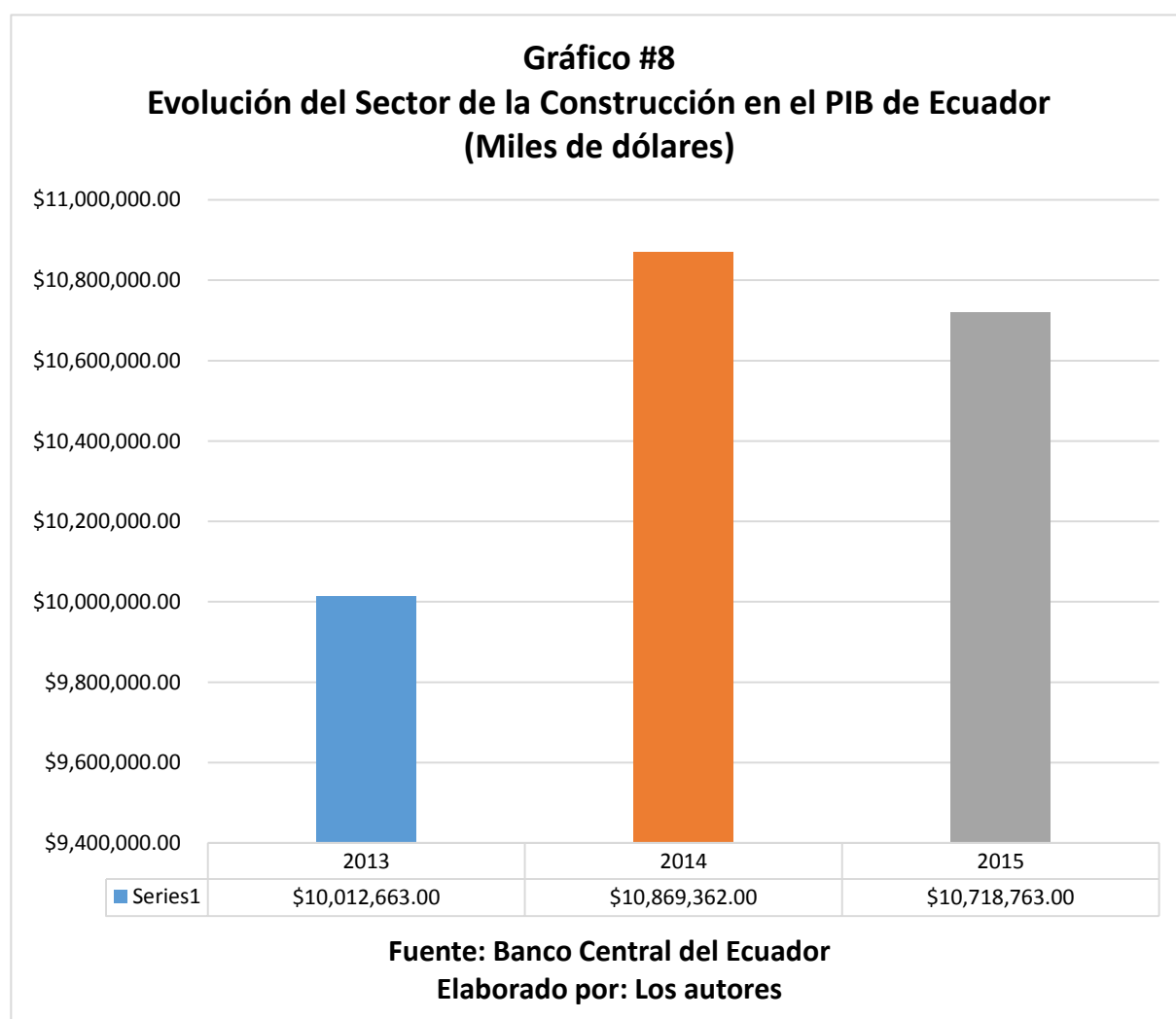
**TABLA# 2 - PARTICIPACION PORCENTUAL DE LOS SECTORES
ECONOMICOS CON RELACION AL PIB ECUADOR**

Producto interno bruto	2013	2014	2015
Actividad económica	Aporte porcentual	Aporte porcentual	Aporte porcentual
Manufactura (excepto refinación de petróleo)	12,59%	13,57%	13,79%
Construcción	10,53%	10,63%	10,70%
Comercio	10,49%	10,32%	10,48%
Enseñanza Servicios sociales y de salud	7,90%	7,70%	8,66%
Agricultura	7,60%	7,93%	8,44%
Administración pública, defensa; planes de seguridad social obligatoria	6,36%	6,46%	6,93%
Actividades profesionales, técnicas y administrativas	6,89%	6,99%	6,91%
Otros Servicios (*)	5,88%	5,89%	6,35%
Petróleo y minas	12,46%	11,00%	4,76%
Transporte	4,52%	4,42%	4,46%
Actividades de servicios financieros	2,72%	3,11%	3,33%
Alojamiento y servicios de comida	1,97%	2,01%	2,14%
Correo y Comunicaciones	2,12%	2,12%	2,04%
Suministro de electricidad y agua	1,12%	1,27%	1,55%
Refinación de Petróleo	0,46%	0,26%	0,75%
Pesca (excepto camarón)	0,63%	0,61%	0,53%
Acuicultura y pesca de camarón	0,54%	0,48%	0,39%
Servicio doméstico	0,40%	0,36%	0,38%
Total Valor Agregado Bruto	95,17%	95,14%	92,58%
Otros Elementos del PIB	4,83%	4,86%	7,42%
Total PIB	100,00%	100,00%	100,00%

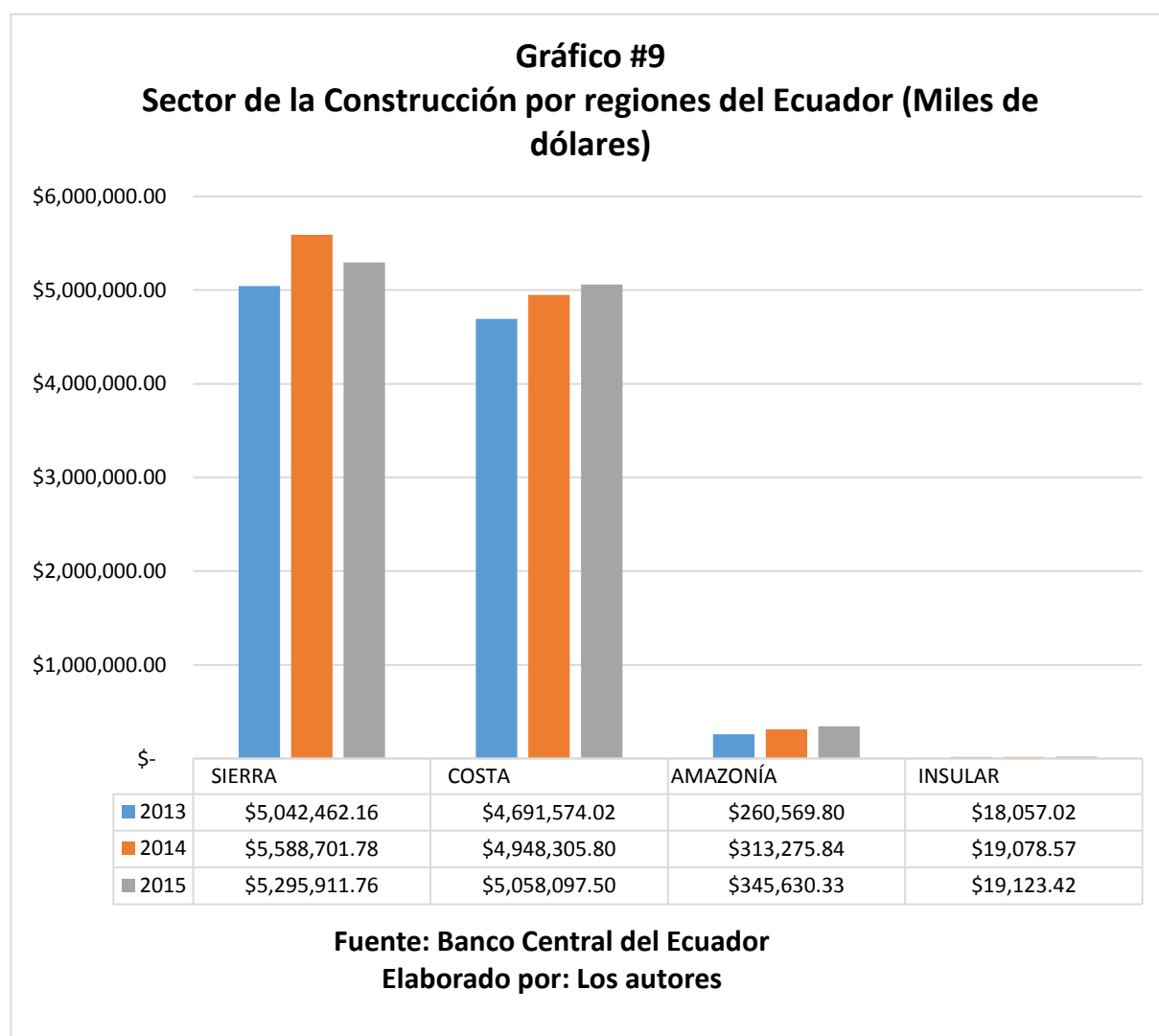
Fuente: Banco Central del Ecuador
Elaborado por: Los autores

El Sector de la Construcción ha mantenido un crecimiento significativo en los últimos años, sin embargo en el año 2015 tuvo un decrecimiento de \$ 150,599 (Miles de dólares), en este periodo se ubicó en el segundo puesto, en relación a los Sectores económicos más relevantes del PIB, con un aporte porcentual al PIB del 10.70%.

Es importante destacar que el Sector de la Construcción ocupa el segundo lugar, debido a la caída del precio del petróleo a nivel internacional en el año 2015. El Sector de petróleo y minas cayó hasta el noveno puesto con un aporte porcentual al PIB de 4.76%. Lo cual representó una variación negativa de \$ 6´487,682 (Miles de dólares) en relación al año 2014.

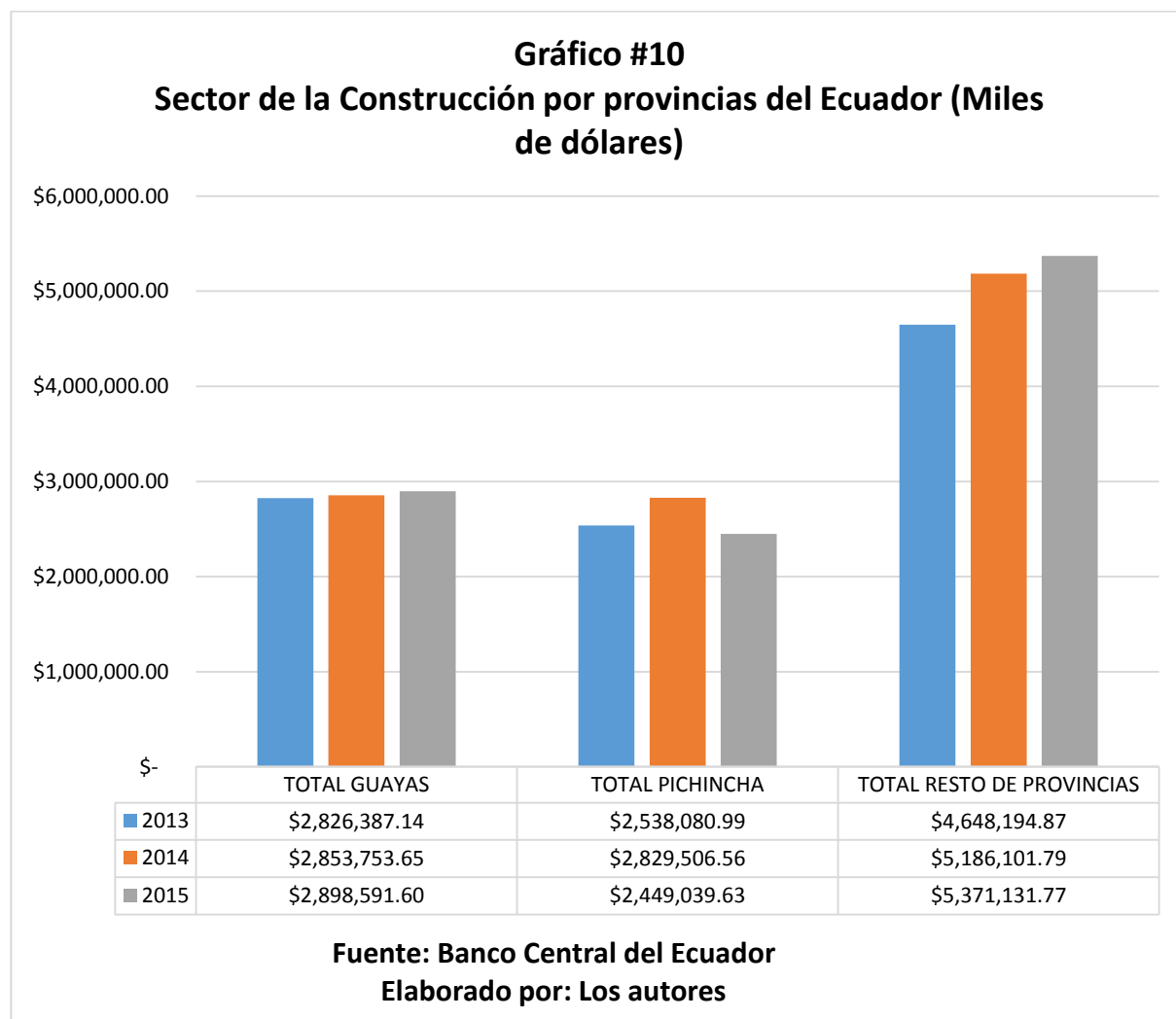


De acuerdo a la información recabada en el Banco Central del Ecuador, el Sector de la Construcción de Ecuador en el año 2014 presentó un crecimiento del 8.56%, mientras que el año 2015 presentó un decrecimiento del 1.39%. El decrecimiento del Sector de la Construcción guarda relación al decrecimiento de la colocación de los créditos de vivienda.



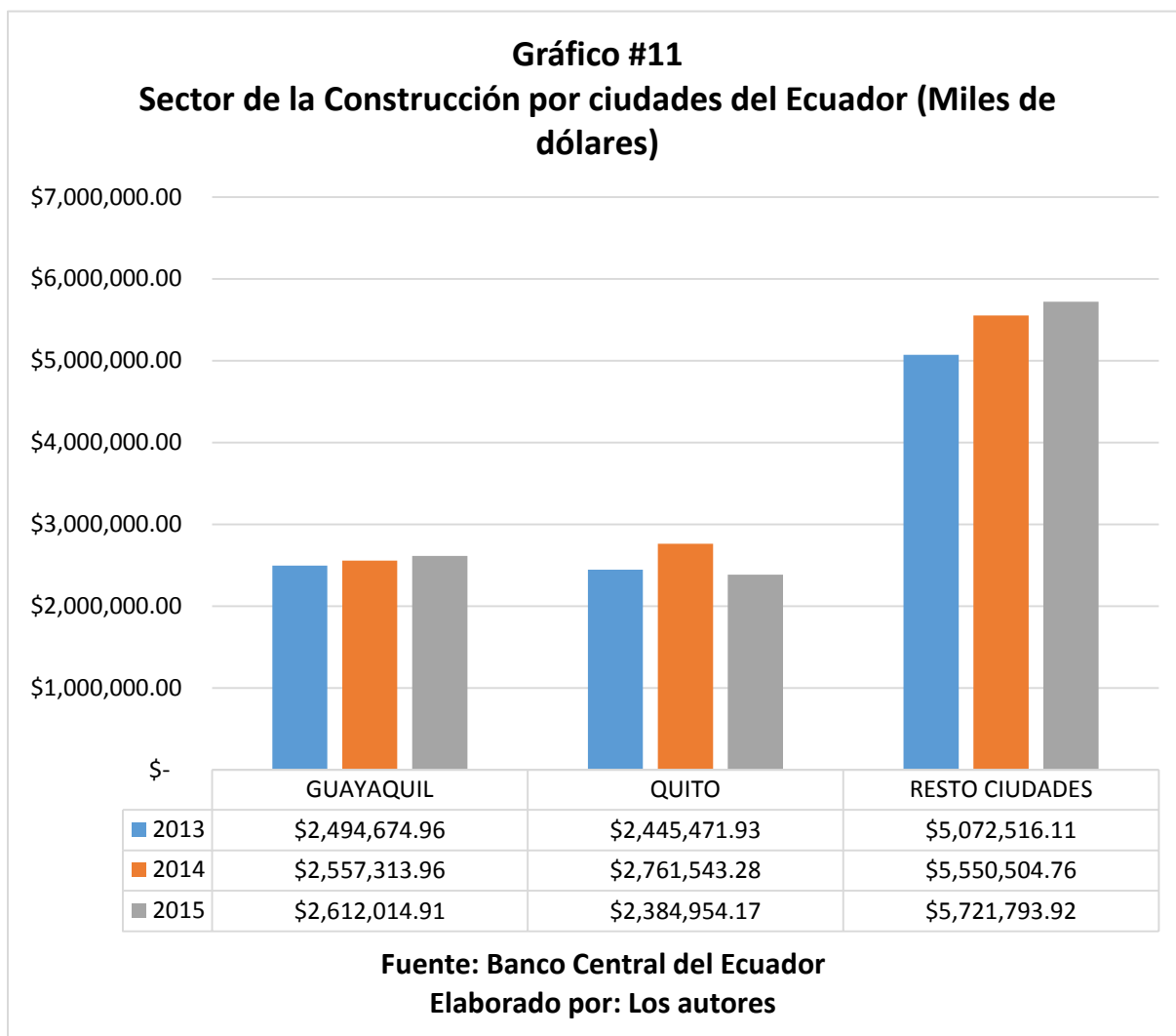
Las regiones de la Sierra y la Costa son las que presentan valores más significativos en el Sector de la Construcción en el periodo del 2013 al 2015. Con corte al año 2015 la Sierra es la región con mayor aporte al Sector con un 49.41% en relación

al total aportado por el Sector de la Construcción en el PIB, la Costa por su parte aportó un 47.19%, mientras que las regiones de Amazonia e Insular tan solo aportaron en conjunto con un 3.40%.



La participación de las provincias del Guayas y Pichincha son las más significativas en el Sector de la Construcción en los años del 2013 al 2015, siendo su participación en conjunto de un 49.89% en relación al rubro de Construcción del PIB en el año 2015. En este periodo la provincia del Guayas es la más importante con un 27.04% de aportación, la provincia del Pichincha por su parte cuenta con una aportación del 22.85%. Se evidencia que en el año 2014 ha existido un crecimiento en las provincias

del Guayas y Pichincha con crecimiento del 0.97% y del 11.48% respectivamente. En el año 2015 la provincia del Pichincha reportó un decrecimiento del 13.45%, mientras que la provincia del Guayas reportó un crecimiento del 1.57%.



La participación de las ciudades de Guayaquil y Quito son las más significativas en el Sector de la Construcción en los años del 2013 al 2015, siendo su participación en conjunto de un 46.62% en relación al rubro de Construcción del PIB en el año 2015. En este periodo la ciudad de Guayaquil es la más importante con un 24.37% de aportación, la ciudad de Quito por su parte cuenta con una aportación del 22.25%. Se evidencia que en el año 2014 ha existido un crecimiento en las ciudades de Guayaquil y Quito con un

crecimiento del 2.51% y del 12.92% respectivamente. En el año 2015 la ciudad de Quito reportó un decrecimiento del 13.64%, mientras que la ciudad de Guayaquil reportó un crecimiento inferior al del 2014 con un 2.14%.

CAPÍTULO III

MARCO METODOLÓGICO

3.1. Tipo de la Investigación

Para el desarrollo del proyecto de investigación se aplicaron dos tipos de investigación, el tipo exploratorio y el tipo descriptivo. En primera instancia fue exploratorio, porque se realizó un levantamiento de información pertinente para evidenciar el comportamiento de los créditos hipotecarios para adquisición de vivienda otorgados por los principales Bancos privados del Ecuador en la ciudad de Guayaquil. Posteriormente el tipo de investigación fue descriptiva, ya que la información recabada fue descrita mediante cuadros y gráficos estadísticos para facilitar la interpretación.

3.2. Enfoque de Investigación

Para el desarrollo del proyecto de investigación se utilizó el enfoque mixto, ya que se utilizaron los enfoques cuantitativo y cualitativo. Cuantitativo, porque se realizó recolección de información mediante encuestas y posteriormente se analizaron los datos para contestar a las interrogantes que fueron planteadas en la presente investigación. Cualitativo, ya que con la información recabada se realizaron gráficos comparativos para un mejor análisis.

Las encuestas fueron dirigidas a las personas que han adquirido créditos hipotecarios en los tres principales Bancos del Ecuador en la ciudad de Guayaquil, con preguntas puntuales, simples y objetivas.

3.3. Métodos, Técnicas y procedimientos de la Investigación

Métodos:

✓ Método estadístico para enfoque cuantitativo, este permitió ordenar la información recabada, tabularla y expresarla en tablas (Gráficos estadísticos) para su posterior análisis.

✓ Método analítico permitió abordar aspectos relevantes de la investigación.

Técnicas:

✓ Encuestas dirigidas a clientes que han recibido créditos hipotecarios por parte de los tres principales Bancos Privados del Ecuador en la ciudad de Guayaquil.

3.4. Población y Muestra

De acuerdo a (Arias, 2006. P. 81) se entiende por población el “(...) conjunto finito o infinito de elementos con características comunes, para los cuales serán extensivas las conclusiones de la investigación. Esta queda limitada por el problema y por los objetivos del estudio”.

La población total de la ciudad de Guayaquil según el VII Censo de Población y VI de Vivienda realizado en el año 2010 por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censo (INEC), es de 2.350.915 habitantes, siendo conformada por 1.158.221 hombres y 1.192.694 mujeres. Según los grupos de edad, la población está compuesta por:

Tabla# 3: Grupo de edad de la población

GRUPO DE EDAD	POBLACIÓN	PORCENTAJE
0 – 9	445.607	18,95%
10 – 19	446.531	18,99%
20 – 39	773.715	32,91%
40 – 59	484.329	20,60%
60 y más	200.733	8,54%
TOTAL	2.350.915	100,00%

Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censo

Elaborado por: Los autores

En el proyecto de investigación se tomó como población a todas las personas que obtuvieron créditos hipotecarios para adquisición de vivienda desde el año 2013 hasta el 2015, a continuación se detalla el número de créditos otorgados por los tres principales Bancos privados del Ecuador durante este periodo:

Tabla# 4: Créditos de vivienda otorgados por los tres principales Bancos privados del Ecuador 2013 - 2015

AÑO	MONTO	NÚMERO DE CRÉDITOS
2013	\$ 55.708.596,25	900
2014	\$ 65.498.783,90	902
2015	\$ 42.674.912,49	585
TOTAL	\$163.882.292,64	2387

Fuente: Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador

Elaborado por: Los autores

Muestra:

De acuerdo a (Balestrini, 1997. p. 138), la muestra "es obtenida con el fin de investigar, a partir del conocimiento de sus características particulares, las propiedades de una población".

Debido a que en el proyecto de investigación la población es mayor a 100, se operó un muestreo mediante el cálculo de la siguiente fórmula:

$$n_{\text{opt.}} = \frac{Z^2 \times N \times p \times q}{(N - 1) \times E^2 + Z^2 \times p \times q}$$

Datos para la determinación de la muestra poblacional:

- ✓ Nivel de confianza (Z) = 1.96
- ✓ Error de estimación (E) = 10%
- ✓ Número de habitantes (N) = 2.387
- ✓ Muestra (n) = 78
- ✓ Posibilidad de que ocurra un evento (p) = 70%
- ✓ Posibilidad de que ocurra un evento (q) = 30%

$$n = \frac{Z^2 * N * p * q}{(N - 1)E^2 + Z^2 * p * q}$$

$$n = \frac{1.96^2 * 2387 * 0.7 * 0.3}{(2387 - 1)0.1^2 + 1.96^2 * 0.7 * 0.3}$$

$$n = \frac{3.8416 * 2387 * 0.7 * 0.3}{(2386) 0.01 + 3.8416 * 0.7 * 0.3}$$

$$n = \frac{1925,68}{23.86 + 0,8067}$$

$$n = \frac{1925,68}{24,6667}$$

$$n = \frac{1925,68}{24,6667}$$

$$n = 78,0678$$

$$n = 78$$

3.5. Las variables y su Operacionalidad

La variable es "una propiedad o característica observable en un objeto de estudio, que puede adoptar o adquirir valores y esta variación es susceptible de medirse" (Tapia, 2000).

Variable Independiente: Se llama variable independiente a todo aquella situación que se supone como la causa "de" en una relación entre "variables" (Bernal).

Variable Dependiente: Se considera como variable dependiente a la "consecuencia" o "desenlace" derivado por la ejecución de la variable dependiente (Bernal).

En relación a las ideas a defender, las variables con las que se desarrolló el proyecto de investigación son las siguientes:

- ✓ **Variable independiente:** Crédito hipotecario para adquisición de vivienda
- ✓ **Variable dependiente:** Nivel de vida

Arias (1999. P. 61.) señala que "la operacionalización de las variables es un término que se emplea en investigación científica para designar el proceso mediante el cual se transforma la variable de concepto abstracto a términos concretos observables y medibles, es decir, dimensiones e indicadores".

Jesús Mauricio Beltrán en su libro "Indicadores de Gestión" define al Indicador como: La relación entre las variables cuantitativas o cualitativas, que permite observar la situación y las tendencias de cambio generadas en el objeto o fenómeno observado, respecto de objetivos y metas previstas e influencias esperadas.

LAS VARIABLES Y SU OPERACIONALIDAD					
VARIABLE INDEPENDIENTE	DIMENSIONES	INDICADORES	ITEMS	FUENTES	TECNICAS / INSTRUMENTOS
Crédito hipotecario para adquisición de vivienda	Tipos de Créditos hipotecarios para adquisición de vivienda en el sistema financiero nacional	Capacidad de pago	Escaso, Regular, Suficiente	Superintendencia de Bancos y Seguros	Encuesta
		Tasa de interés			
		Porcentaje de financiamiento			
		Plazo			

VARIABLE DEPENDIENTE	DIMENSIONES	INDICADORES	ITEMS	FUENTES	TECNICAS / INSTRUMENTOS
Calidad de vida	Beneficios económicos y sociales	Bienestar	Escaso, Regular, Suficiente	Superintendencia de Bancos y Seguros	Encuesta
		Satisfacción			
		Mejores condiciones de vida			

3.6. Análisis y discusión de los resultados

Encuesta socioeconómica: Los resultados obtenidos a través de la encuesta aplicada a las familias que obtuvieron Créditos hipotecarios para adquisición de vivienda en los tres principales Bancos privados de Ecuador en el Cantón Guayaquil con el fin de determinar el impacto que tuvieron los créditos hipotecarios para adquisición de vivienda al mejoramiento de la calidad de vida de los ciudadanos, la información recabada se detalla mediante cuadros explicativos y gráficos estadísticos.

Pregunta 1.- Indicar de qué actividad proviene su fuente principal de ingresos.

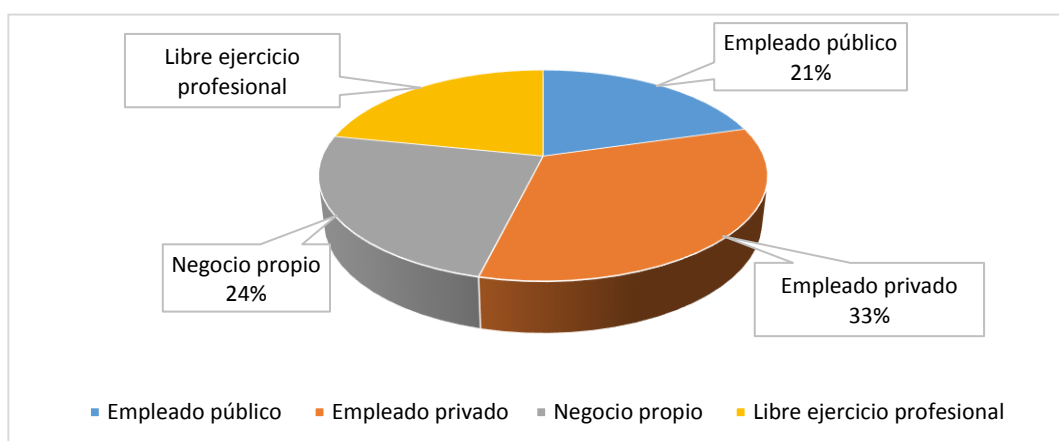
Tabla #5.

Opción	Personas encuestadas	Relación porcentual
Empleado público	16	21%
Empleado privado	26	33%
Negocio propio	19	24%
Libre ejercicio profesional	17	22%
Total	78	100%

Fuente: Encuestas

Elaborado por: Los autores

Gráfico #12.



Fuente: Encuestas

Elaborado por: Los autores

El 33% de los encuestados indica que su fuente principal de ingresos proviene de su actividad como Empleado Privado, el 24% corresponde a familias que tiene como

fuente principal de ingresos un Negocio propio, el 22% por su parte corresponde a familias que tienen como fuente principal de ingresos Libre ejercicio profesional y el resto de la muestra 21% corresponde a Empleados Públicos. Estos resultados nos permiten evidenciar que un 46% de los encuestados tienen actividades como independientes, mientras que los dependientes por su parte ocupan el 54% de la muestra.

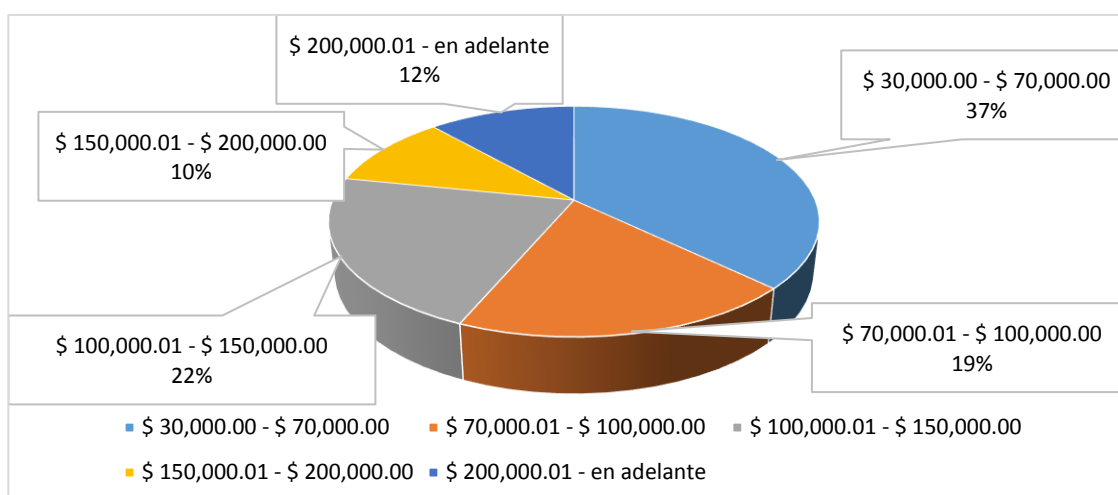
Pregunta 2.- Indique en que rango se encuentra el precio de venta de la vivienda que financió.

Tabla #6.

Opción	Personas encuestadas	Relación porcentual
\$ 30,000.00 - \$ 70,000.00	29	37%
\$ 70,000.01 - \$ 100,000.00	15	19%
\$ 100,000.01 - \$ 150,000.00	17	22%
\$ 150,000.01 - \$ 200,000.00	8	10%
\$ 200,000.01 - en adelante	9	12%
Total	78	100%

Fuente: Encuestas

Elaborado por: Los autores

Gráfico #13.

Fuente: Encuestas

Elaborado por: Los autores

El 37% de los encuestados indica que el precio de venta de la vivienda adquirida se encuentra entre un rango de \$30,000.00 hasta \$70,000.00, un 22% indica que el rango del precio de venta se encuentra entre \$100,000.01 a \$150,000.00, el 19% por su parte reporta que el precio de venta de su vivienda se encuentra de \$70,000.00 a \$100,000.00, el 12% financió viviendas cuyo precio de venta se encuentran en el rango de \$200,000.00 en adelante y el 10% adquirió viviendas desde \$150,000.01 a \$200,000.00. Estos resultados nos permiten evidenciar que el 78% de los encuestados financió viviendas de hasta \$150,000.00 y tan solo un 22% financió viviendas superiores a \$150,000.01.

Pregunta 3.- Indique en que rango se encuentra el monto de crédito solicitado.

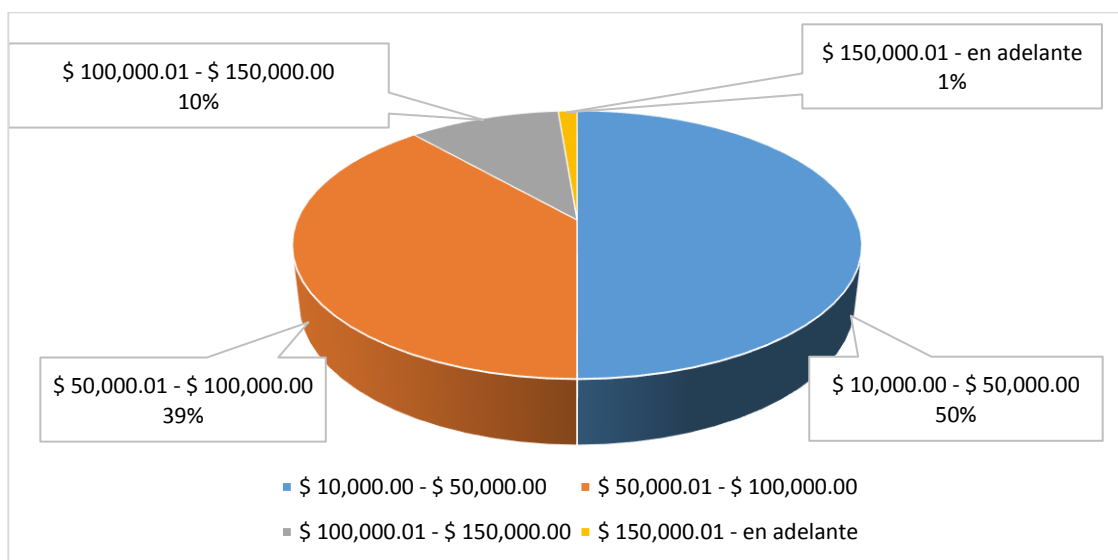
Tabla #7.

Opción	Personas encuestadas	Relación porcentual
\$ 10,000.00 - \$ 50,000.00	39	50%
\$ 50,000.01 - \$ 100,000.00	30	39%
\$ 100,000.01 - \$ 150,000.00	8	10%
\$ 150,000.01 - En adelante	1	1%
Total	78	100%

Fuente: Encuestas

Elaborado por: Los autores

Gráfico #14.



Fuente: Encuestas

Elaborado por: Los autores

El 50% de los encuestados indica que adquirieron créditos de vivienda desde \$10,000.00 hasta \$ 50,000.00, el 38% indicaron que adquirieron créditos desde \$50,000.01 hasta \$100,000.00, un 10% adquirieron créditos desde \$100,000.01 hasta \$150,000.00 y tan solo el 1% de la muestra adquirieron créditos de vivienda por \$150,000.01 o más. Estos resultados nos permiten evidenciar que un 89% de los encuestados adquirieron créditos hasta por un monto de hasta \$ 100,000.00 y tan solo un 11% adquirió créditos de \$100,000.01 en adelante.

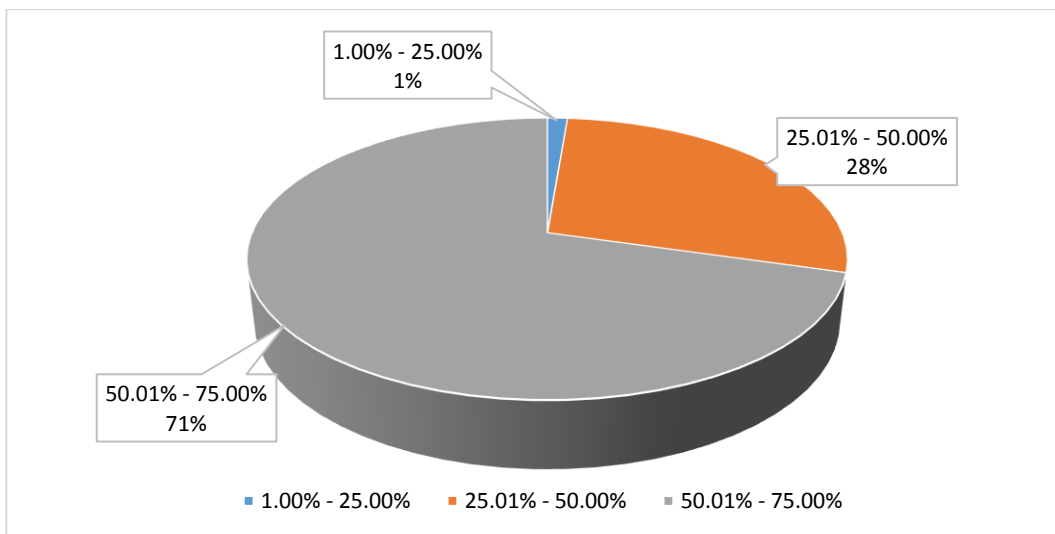
Pregunta 4.- ¿Cuál es el rango de financiamiento que obtuvo con la institución financiera?

Tabla #8.

Opción	Personas encuestadas	Relación porcentual
1.00% - 25.00%	1	1%
25.01% - 50.00%	22	28%
50.01% - 75.00%	55	71%
Total	78	100%

Fuente: Encuestas

Elaborado por: Los autores

Gráfico #15.

Fuente: Encuestas

Elaborado por: Los autores

El 71% de los encuestados indicó que el porcentaje de financiamiento solicitado a la Institución financiera se encuentra en un rango del 50.01% al 75.00%, el 28% de la muestra indicó que el porcentaje de financiamiento solicitado se encuentra en un rango del 25.01% al 50.00% y tan solo el 1% de la muestra financió del 1.00% al 25.00%. Estos resultados nos indican que casi tres cuartos de la muestra financió más del 50% del precio de venta de la vivienda, lo cual nos permite evidenciar que la mayor parte de los encuestados no puede adquirir una vivienda sin apalancamiento financiero, siendo este una herramienta fundamental para solventar una necesidad humana como lo es la adquisición de vivienda.

Pregunta 5.- Indique en que rango se encuentra la tasa de interés que le otorgo la institución financiera.

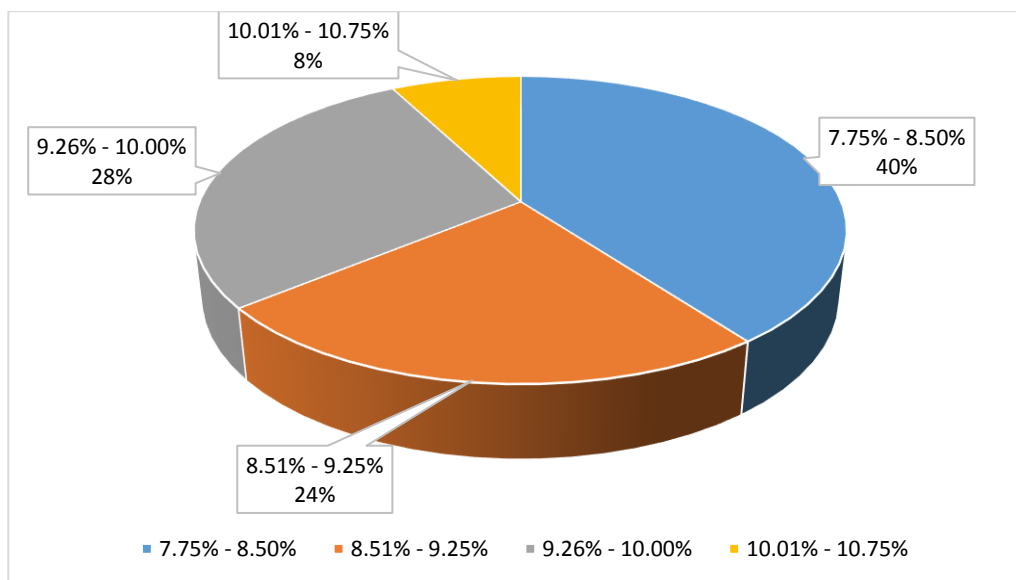
Tabla #9.

Opción	Personas encuestadas	Relación porcentual
7.75% - 8.50%	31	40%
8.51% - 9.25%	19	24%
9.26% - 10.00%	22	28%
10.01% - 10.75%	6	8%
Total	78	100%

Fuente: Encuestas

Elaborado por: Los autores

Gráfico #16.



Fuente: Encuestas

Elaborado por: Los autores

El 40% de los encuestados indicó que obtuvo una tasa de interés del 7.75% al 8.50%, un 28% obtuvo una tasa de interés del 9.26% al 10.00%, el 24% obtuvo tasa de interés del 8.51% al 9.25% y el 8% obtuvo una tasa de interés del 10.01% al 10.75%. Estos resultados nos permiten evidenciar que a una menor tasa de interés se obtiene una mayor demanda de créditos de vivienda, esto debido a que el 64% de los deudores hipotecarios obtuvieron una tasa del 7.75% al 9.25%.

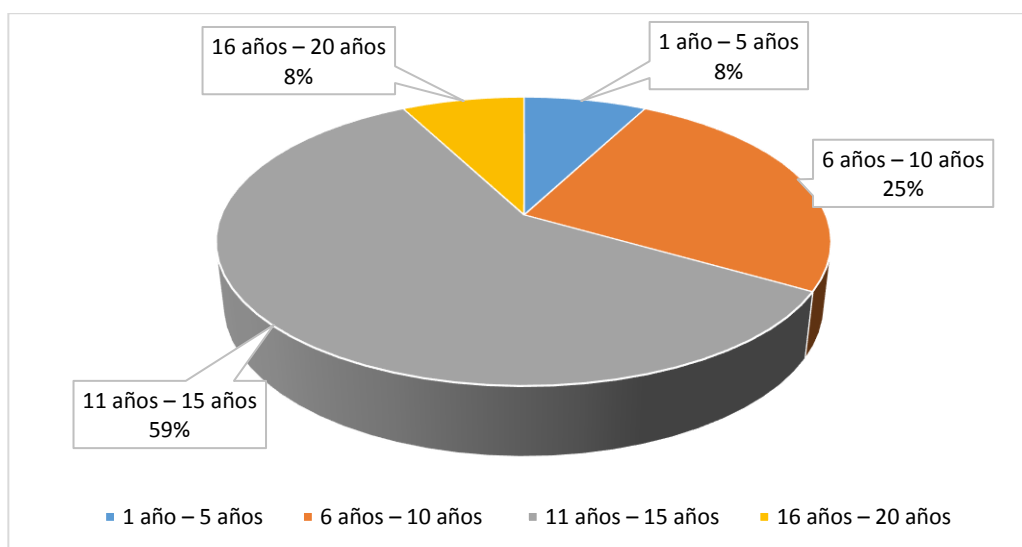
Pregunta 6.- Indique en que rango se encuentra el plazo con el que obtuvo el crédito de vivienda en la institución financiera.

Tabla #10.

Opción	Personas encuestadas	Relación porcentual
1 año – 5 años	6	8%
6 años – 10 años	20	26%
11 años – 15 años	46	59%
16 años – 20 años	6	8%
Total	78	100%

Fuente: Encuestas

Elaborado por: Los autores

Gráfico #17.

Fuente: Encuestas

Elaborado por: Los autores

El 59% de los encuestados obtuvo un plazo de 11 a 15 años, un 26% obtuvo un plazo de 6 a 10 años, el 8% obtuvo un plazo de 16 a 20 años y el otro 8% obtuvo un plazo de 1 a 5 años. Estos resultados nos permiten evidenciar que un 67% de los encuestados obtuvieron créditos a un plazo de 11 años a 20 años, esto debido a que los dividendos a un mayor plazo son más pequeños y hay una mayor holgura en el flujo mensual de los encuestados.

Pregunta 7.- ¿Cuál es el rango de ingresos de su núcleo familiar?

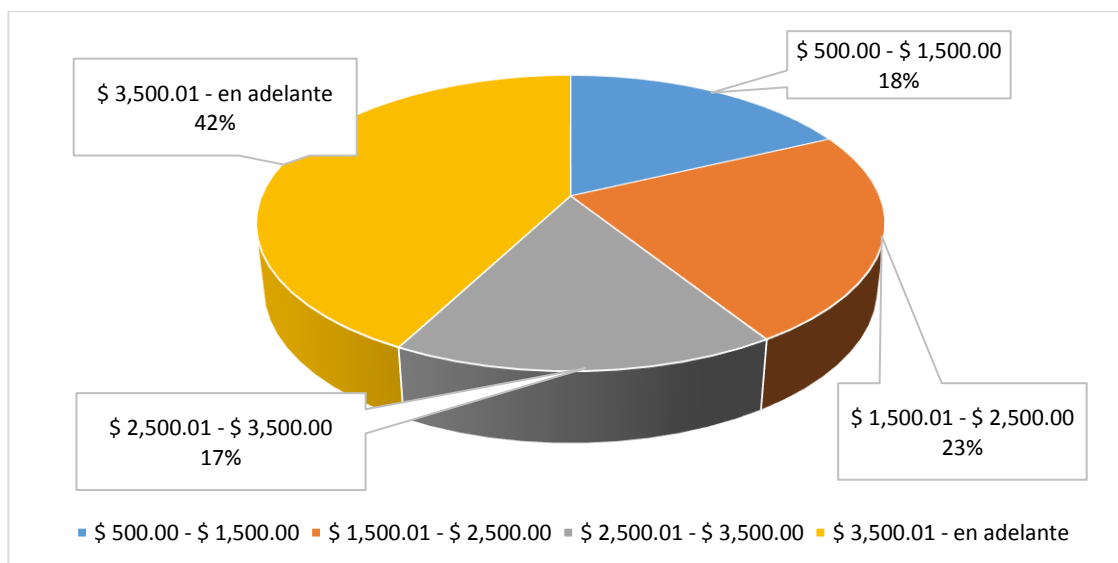
Tabla #11.

Opción	Personas encuestadas	Relación porcentual
\$ 500.00 - \$ 1,500.00	14	18%
\$ 1,500.01 - \$ 2,500.00	18	23%
\$ 2,500.01 - \$ 3,500.00	13	17%
\$ 3,500.01 - en adelante	33	42%
Total	78	100%

Fuente: Encuestas

Elaborado por: Los autores

Gráfico #18.



Fuente: Encuestas

Elaborado por: Los autores

Un 42% de los encuestados indicó que los ingresos de su núcleo familiar eran de \$3.500.01 en adelante, un 23% indicó que sus ingresos se encontraban en un rango de

\$1,500.01 a \$2,500.00, el 18% por su parte indicó que sus ingresos eran de \$500.00 a \$1,500.00 y un 17% indicó que sus ingresos se encontraban en un rango de \$2,500.01 a \$3,500.00. Evidenciamos que la Banca privada en un 59% otorgó créditos de vivienda a familias con un ingreso superior a \$2,500.01.

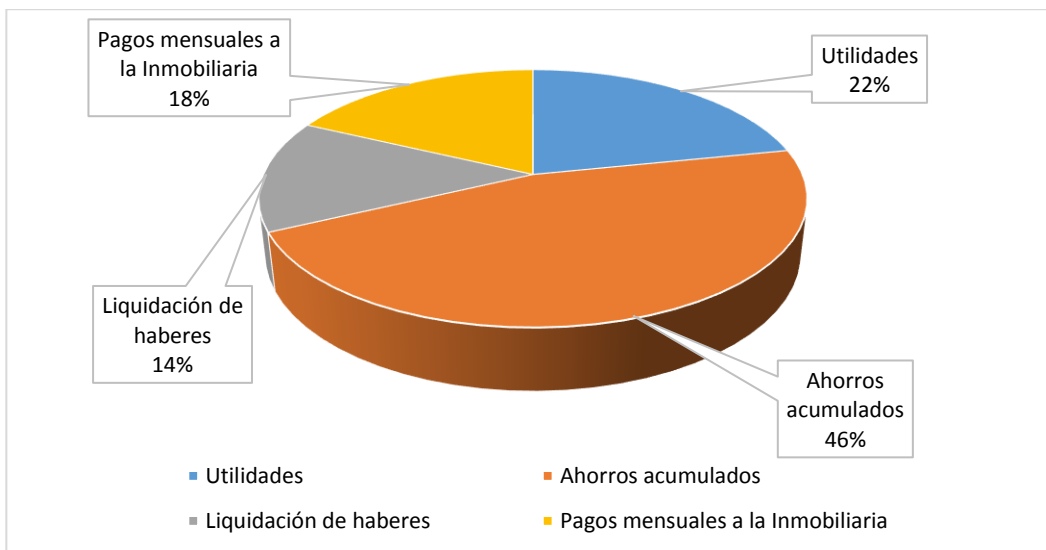
Pregunta 8.- Mediante cuál de las siguientes formas realizó la cancelación de la entrada de la vivienda.

Tabla #12.

Opción	Personas encuestadas	Relación porcentual
Utilidades	17	22%
Ahorros acumulados	36	46%
Liquidación de haberes	11	14%
Pagos mensuales a la Inmobiliaria	14	18%
Total	78	100%

Fuente: Encuestas

Elaborado por: Los autores

Gráfico #19.

Fuente: Encuestas

Elaborado por: Los autores

El 46% de los encuestados indicó que obtuvieron los fondos para el pago de la entrada de la vivienda mediante sus ahorros acumulados, un 22% los obtuvo mediante utilidades recibidas, el 18% mediante pagos mensuales a la Inmobiliaria y un 14% mediante liquidación de haberes. Evidenciamos que casi el 50% canceló la entrada de la vivienda mediante ahorros acumulados, lo cual evidencia que se poseía una programación por parte de los deudores hipotecarios para la obtención de su vivienda.

Pregunta 9.- ¿Pudo acceder al monto solicitado para realizar la compra de la vivienda?

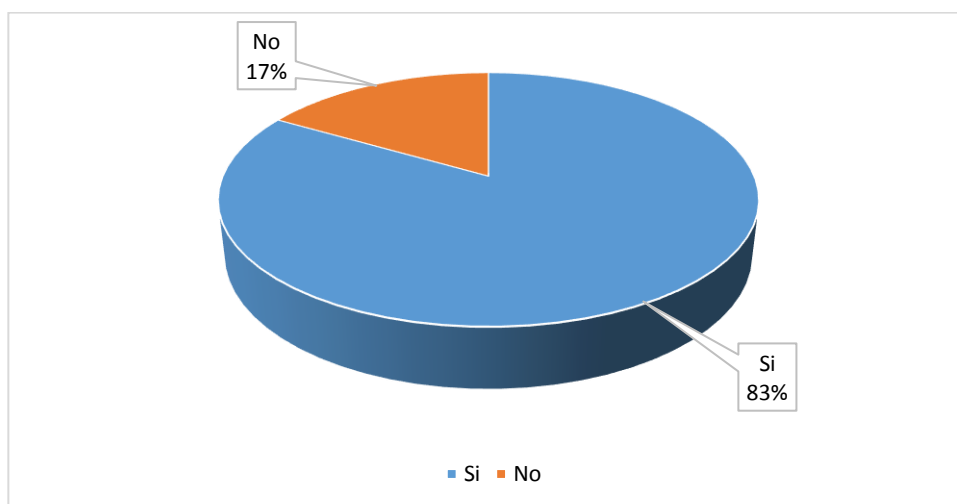
Tabla #13.

Opción	Personas encuestadas	Relación porcentual
Si	65	83%
No	13	17%
Total	78	100%

Fuente: Encuestas

Elaborado por: Los autores

Gráfico #20.



Fuente: Encuestas

Elaborado por: Los autores

Un 83% de los encuestados indicaron que pudieron obtener el financiamiento solicitado para la adquisición de su vivienda y un 17% no pudo obtener el mismo. Esto es debido a que el 17% no contaba con la capacidad de pago necesaria para afrontar el riesgo solicitado.

Pregunta 10.- Usted contaba con la liquidez para realizar la compra de la vivienda de contado.

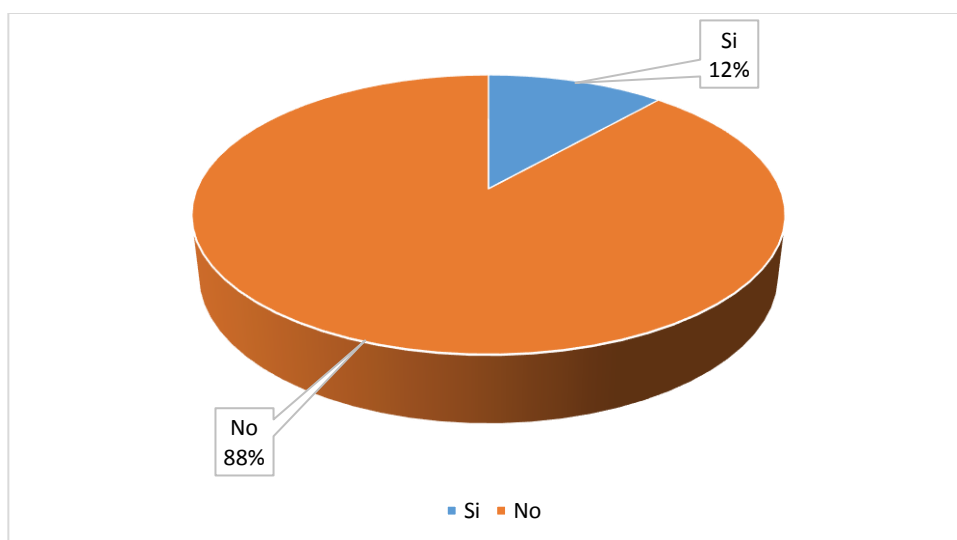
Tabla #14.

Opción	Personas encuestadas	Relación porcentual
Si	9	12%
No	69	88%
Total	78	100%

Fuente: Encuestas

Elaborado por: Los autores

Gráfico #21.



Fuente: Encuestas

Elaborado por: Los autores

El 88% de los encuestados indicó que no contaba con la liquidez necesaria para realizar la compra de la vivienda de contado y tan solo un 12% indicó que si contaban con la liquidez necesaria. Estos resultados nos permiten evidenciar que el crédito de vivienda es necesario para solventar la necesidad de contar con una vivienda propia.

Pregunta 11.- Una vez desembolsado el crédito la entrega de la vivienda fue inmediata.

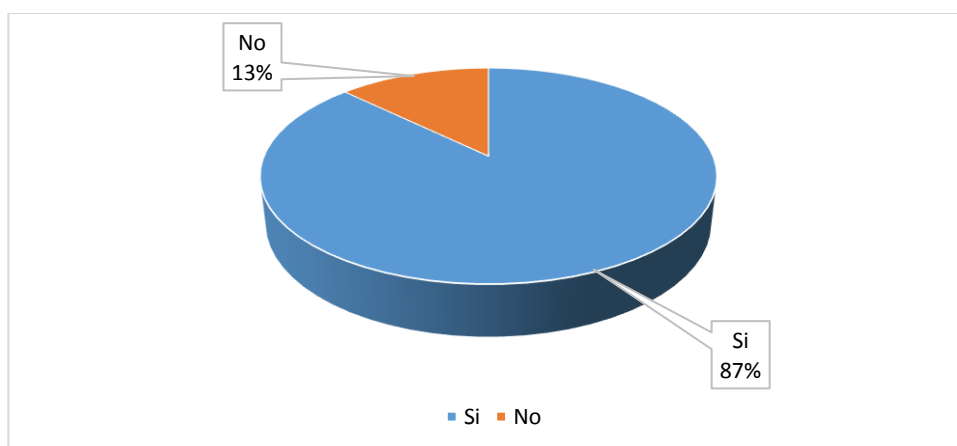
Tabla #15.

Opción	Personas encuestadas	Relación porcentual
Si	68	87%
No	10	13%
Total	78	100%

Fuente: Encuestas

Elaborado por: Los autores

Gráfico #22.



Fuente: Encuestas

Elaborado por: Los autores

Un 87% indicó que su vivienda fue entregada una vez que se desembolsó el crédito de vivienda a favor del vendedor y un 13% indicó que la misma no fue entregada de inmediato.

Pregunta 12.- ¿El trámite para obtener el crédito de vivienda fue accesible?

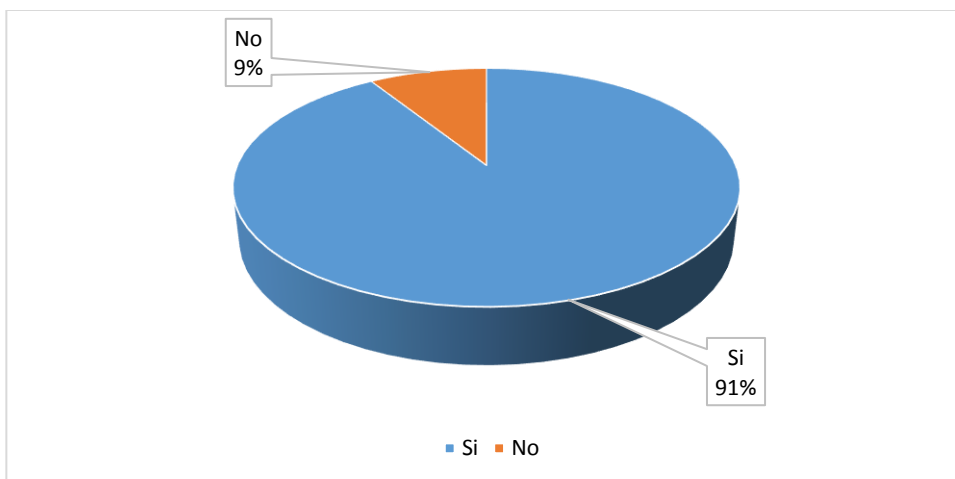
Tabla #16.

Opción	Personas encuestadas	Relación porcentual
Si	71	91%
No	7	9%
Total	78	100%

Fuente: Encuestas

Elaborado por: Los autores

Gráfico #23.



Fuente: Encuestas

Elaborado por: Los autores

Un 91% de los encuestados indicó que el trámite para obtener el crédito de vivienda fue accesible y un 9% indicó que no lo fue. Esto nos permite evidenciar que en su mayoría a los deudores hipotecarios se les brindó las facilidades necesarias para adquirir el crédito de vivienda.

Pregunta 13.- ¿La institución financiera le asesoró en el proceso de la compra de su vivienda y obtención del crédito?

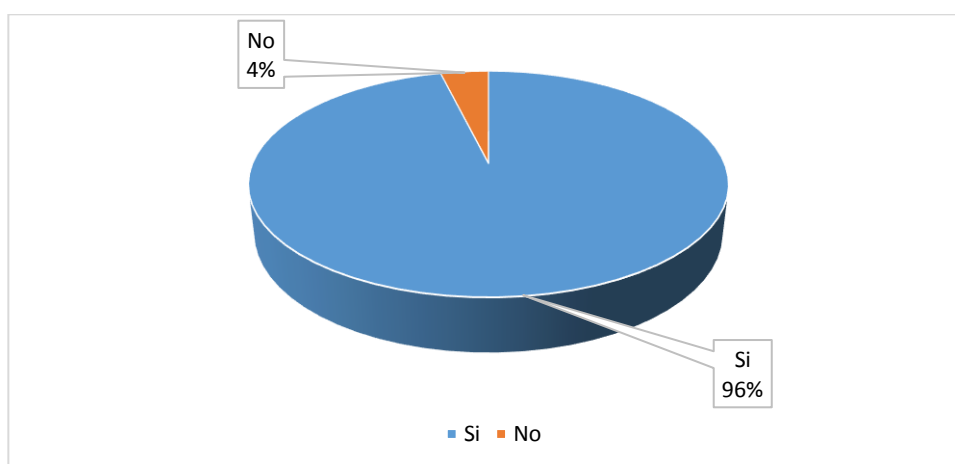
Tabla #17.

Opción	Personas encuestadas	Relación porcentual
Si	75	96%
No	3	4%
Total	78	100%

Fuente: Encuestas

Elaborado por: Los autores

Gráfico #24.



Fuente: Encuestas

Elaborado por: Los autores.

Un 96% de los encuestados respondió que, si fueron asesorados durante el proceso de la adquisición de su vivienda y obtención del crédito, mientras que un 4% indicó que no fue asesorado. Esto nos permite evidenciar que los Bancos privados asesoró a la mayor parte de sus clientes en la obtención de su crédito de vivienda.

Pregunta 14.- ¿Su calidad de vida mejoro al obtener una vivienda propia?

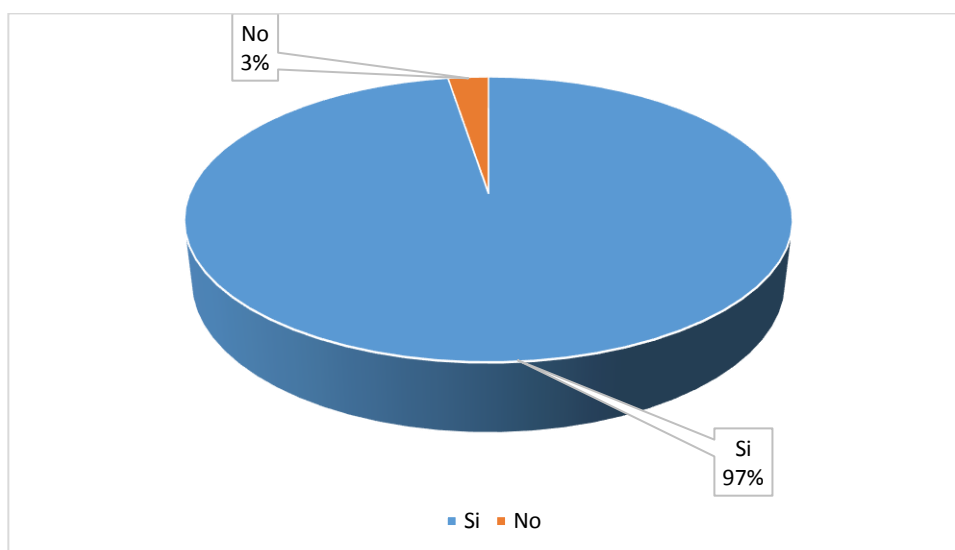
Tabla #18.

Opción	Personas encuestadas	Relación porcentual
Si	76	97%
No	2	3%
Total	78	100%

Fuente: Encuestas

Elaborado por: Los autores

Gráfico 25.



Fuente: Encuestas

Elaborado por: Los autores

Un 97% de los encuestados indicó que su calidad de vida mejoró al adquirir una vivienda propia, mientras que tan solo un 3% indicó que su calidad de vida no mejoro tras adquirir una vivienda propia. Estos resultados nos permiten evidenciar que mediante

los créditos de vivienda los ciudadanos pueden solventar una necesidad básica como es la vivienda y esta a su vez ayuda a mejorar su calidad de vida.

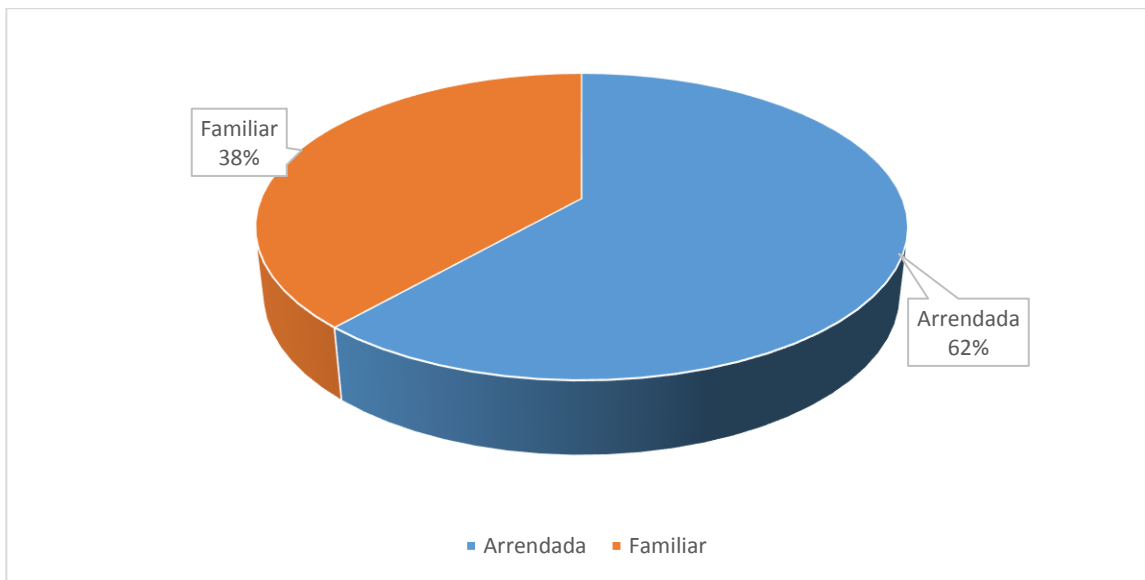
Pregunta 15.- Indicar en cuál de los siguientes tipos de vivienda habitaba antes de adquirir una vivienda propia:

Tabla #19.

Opción	Personas encuestadas	Relación porcentual
Arrendada	48	62%
Familiar	30	38%
Total	78	100%

Fuente: Encuestas
Elaborado por: Los autores

Grafico #26.



Fuente: Encuestas
Elaborado por: Los autores

Un 62% de los encuestados indicó que habitaba en una vivienda arrendada, mientras que un 38% indicó que habitaba en una vivienda familiar. Estos resultados nos permiten evidenciar que mediante los créditos de vivienda los ciudadanos pueden solventar una necesidad básica como es la vivienda y a su vez disminuir el rubro de arriendo de su presupuesto mensual.

Una vez analizado los resultados obtenidos con las encuestas, podemos evidenciar que los créditos de vivienda son una herramienta fundamental para que los ciudadanos puedan adquirir una vivienda propia, esto debido a que la mayor parte de la muestra no cuenta con la liquidez suficiente para adquirir este bien de contado. Se ha podido evidenciar que una gran porción de independientes, ya sean estos profesionales o con Negocio propio optan por solicitar su crédito de vivienda con la Banca Privada, esto debido a que la mayor parte de los independientes declaran sus ingresos al SRI, pero no aportan al IESS, por lo que no pueden ser considerados por el BIESS como sujetos de crédito. Los créditos de vivienda han aportado significativamente al mejoramiento en la calidad de vida de los ciudadanos, permitiéndoles adquirir una vivienda propia, eliminando rubros como el de Arriendo en su presupuesto mensual y reemplazándolos con el dividendo del inmueble adquirido.

Conclusiones y recomendaciones

Conclusiones

1.- Los tres principales Bancos Privados del Ecuador en el rubro de Créditos de vivienda registran lo siguiente: En el año 2013 el aporte en los créditos de vivienda fue de \$55.708.596,25 el cual representó el 52.78% del total de los créditos de vivienda otorgados en la ciudad de Guayaquil. En el año 2014 el aporte en créditos de vivienda tuvo un crecimiento del 17.57% en relación al año 2013, su aporte fue de \$65.498.783,90 el cual representó el 53.01% del total de los créditos de vivienda otorgados en la ciudad de Guayaquil. En el año 2015 el aporte de éstas instituciones sufrió un decrecimiento del 34.85% en relación al año 2014, su aporte fue de \$42.674.912,49 el cual representó el 51.56% del total de los créditos de vivienda otorgados en la ciudad de Guayaquil. En el periodo de tiempo analizado, la aportación de los tres principales Bancos privados del Ecuador en créditos de vivienda en Guayaquil fue de \$163.882.292,64 el cual representó el 52.54% del total de los créditos de vivienda otorgados por la Banca Privada en la ciudad de Guayaquil.

2.- Para la elaboración del proyecto de investigación se consideró la investigación realizada por el Ec. Julio Minchala referente a los Créditos Hipotecarios: Impactos en el sector de la construcción de Ecuador (2008 – 2010), caso “Grupo 5” utilizando el concepto aplicado por (Gonzales Arrieta, 2005) en la revista de la CEPAL #85: Crédito hipotecario y el acceso a la vivienda para los hogares de menores ingresos en América Latina. El artículo identifica dos tareas pendientes para la mayoría de los países: la necesidad de movilizar recursos de largo plazo para mitigar los riesgos de descalce de plazos y de tasas, y la necesidad de armonizar los criterios de rentabilidad para los prestamistas con el criterio de acceso al crédito para la población con bajo poder

adquisitivo. Propone una serie de opciones a fin de que la participación del Estado contribuya a formar mercados hipotecarios y a dar mayor acceso a la vivienda a la población de menores ingresos. Así como también el concepto aplicado por Albrecht Forstmann en su libro Dinero y crédito (1960) en donde señaló que los intereses dependen, como cualquier otro precio, de la oferta y demanda de capital o de disposiciones sobre capital. Por lo tanto, hay que averiguar primeramente qué es lo que determina la oferta y la demanda de disposiciones de capital respectivamente.

3.- Para la concesión de un crédito de vivienda en la Banca Privada, en primera instancia el prospecto debe solicitar el crédito, este puede ser cliente de la Institución financiera, puede ser referido o su solicitud pudo generarse por investigación a través de los diferentes medios disponibles. Posteriormente la Institución financiera procede a evaluar la situación financiera y capacidad de pago del prospecto, se analiza la calidad de los colaterales propuestos, el entorno económico y se evalúa la experiencia en créditos anteriores. Una vez que ha sido analizada la propuesta, se puede pasar a la negociación de las condiciones en las que la Institución financiera estaría dispuesta a asumir el riesgo. Luego de que han sido negociadas todas las condiciones del crédito, se puede continuar con la siguiente fase que es la Aprobación. Una vez Aprobado el crédito se procede con su instrumentación, se realizan adecuadamente los documentos de respaldo (Pagares o convenios de crédito), se procede a instrumentar las garantías, solicitando previamente los respectivos avalúos y documentación legal. Una vez constituida esta documentación, se procede con el desembolso de la operación de crédito. Posteriormente se comienza la fase de recuperación del riesgo. En el evento de que un cliente por alguna razón no pueda cumplir con las condiciones pactadas, se efectuara una reclasificación del cliente a categorías de mayor riesgo.

4.- El Sector de la Construcción de Ecuador al cierre del periodo examinado se ubicó en el segundo puesto en relación a la aportación de los sectores económicos del PIB con un aporte porcentual del 10.70%. La participación de la ciudad de Guayaquil fue la más significativa en el Sector de la Construcción en el periodo analizado. En el año 2013 tuvo un aporte de \$2,494,674.96 (Miles de dólares) lo cual representó un 24.92% en relación al Sector de la Construcción del PIB. En el año 2014 tuvo un crecimiento del 2.51% en relación al 2013 con un aporte de \$2.557.313,96 (Miles de dólares) lo cual representó un 23.53% en relación al Sector de la Construcción del PIB. Mientras que en el año 2015 tuvo un crecimiento del 2.14%, el cual fue inferior al del 2014, con un aporte de \$2.612.014,91 lo cual representó un 24,37% en relación al Sector de la Construcción del PIB. En el periodo de tiempo analizado, la aportación de la ciudad de Guayaquil en el Sector de la Construcción fue de \$7.664.003,83 (Miles de dólares) el cual representó el 24.25% en relación al Sector de la Construcción del PIB.

Recomendaciones

1.- Financiar en su totalidad los gastos que demanda el proceso de Crédito (Avalúo del inmueble, minutas de compra/venta e hipoteca, gastos notariales, tasa por inscripción en los respectivos Registros de la Propiedad, etc.). De esta manera el cliente disminuirá los gastos a cancelar previo a la obtención de su vivienda.

2.- Realizar créditos hipotecarios con mejores condiciones a las actuales, para que las familias con menores ingresos puedan adquirir viviendas y mejorar su calidad de vida. Las condiciones propuestas son: Disminuir la tasa de interés del mercado con este destino, aumentar el porcentaje de financiamiento al 90% y ampliar el plazo promedio a

20 y 25 años. De esta manera el comprador tendrá una holgura en su flujo mensual, ya que tendrá dividendos con una tasa de interés inferior a la actual y a largo plazo.

3.- Agilizar los procesos de concesión de crédito, mediante precalificaciones web y desembolsos con hipotecas en trámite, esto quiere decir que el pago a la inmobiliaria o vendedor del inmueble se realizaría previo al cierre de la Matriz de Escritura debidamente firmada por todas las partes (Banco acreedor, Inmobiliaria o vendedor, deudores o compradores y Notario) y previo a la inscripción en el respectivo Registro de la Propiedad, este proceso de inscripción toma en promedio 20 días laborables. De esta manera se disminuirían los tiempos para que las familias puedan adquirir sus viviendas y también se disminuiría el tiempo actual en el que las inmobiliarias reciben su pago.

4.- Gestionar que las Inmobiliarias comiencen a construir las viviendas de las familias compradoras una vez que se firma el Contrato de reserva del inmueble o Promesa de compra/venta y se comience a recaudar los valores correspondientes al porcentaje de entrada pagado por los compradores. De esta manera se disminuirán los tiempos de entrega de las viviendas a sus familias y también ayudaría a que los tiempos estipulados en los Contratos de reserva o Promesas de compra/venta se cumplan a cabalidad.

Bibliografía

- Arias, F. (3era. Ed.) (2006). Mitos y errores en la elaboración de tesis y proyectos de investigación. Caracas: Editorial Episteme.
- Arias, F. (6ta. Ed.) (2012). El Proyecto de Investigación. Introducción a la metodología científica. Caracas: Editorial Episteme.
- Forstmann, A. (1ª. Ed.) (1960). Dinero y Crédito. Buenos Aires: Editorial El Ateneo.
- Hernández Sampiere, Fernández & Baptista (4ta. Ed.) (2006). Metodología de la Investigación. México D.F.: Editorial McGraw-Hill /Interamericana.
- Newbold, Carlson & Thorne. (8va. Ed.) (2013). Estadística para Administración y Economía. Madrid: Editorial Pearson.
- Banco Central del Ecuador (2013-2015). Recuperado de <http://sintesis.bce.ec:8080/BOE/BI/logon/start.do?ivsLogonToken=bceqsappbo01:6400@1510204JW1Mpyw77eugUWoBP3MecUB1510202JMckemGkx0mj d6n3wRwign6>
- Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (2013-2015). Recuperado de https://www.biess.fin.ec/files/ley-transaparencia/reporte-estadistico/Biess_Reporte_Estadistico_MAY_2017.pdf
- Cárdenas, A (2006) Técnicas de Investigación. Recuperado de <http://alexcardenas.blogspot.com/2006/11/las-clases-de-metodos-de-investigacion.html>
- Constitución de la República del Ecuador (2008). Recuperado de http://www.oas.org/juridico/pdfs/mesicic4_ecu_const.pdf
- Gonzales, A. (2005). El Crédito Hipotecario y el acceso a la vivienda para los hogares de menores ingresos en América Latina, Revista de la CEPAL, pp. 115-

116. Recuperado de

<http://www.cepal.org/publicaciones/xml/7/21047/lcg2266egonzales.pdf>

- La Declaración Universal de Derechos Humanos (1948). Art. 25. Recuperado de <http://www.un.org/es/universal-declaration-human-rights/>
- Leyton, A (2012). Clases y tipos de Investigación Científica. Recuperado de <https://investigacionestodo.wordpress.com/2012/05/19/clases-y-tipos-de-investigacion-cientifica/>
- Orozco, M. (22/Abril/2015). 10 Nuevos tipos de crédito están en vigencia en Ecuador. El Comercio. Recuperado de www.elcomercio.com/actualidad/nuevos-tipos-credito-vigentes-ecuador.html
- Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador (2013-2015). Recuperado de www.sbs.gob.ec:7778/practg/sbs_index?vp_art_id=39&vp_tip=2&vp_buscr=4

1

Anexo



Universidad Laica Vicente Rocafuerte de Guayaquil
FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y DERECHO
CARRERA DE ECONOMIA

INSTRUCCIONES: Lea atentamente y escoja la respuesta que usted considera:

1. Indicar de que actividad proviene su fuente principal de ingresos:

- Empleado público
- Empleado privado
- Negocio propio
- Libre ejercicio profesional

2. Indique en que rango se encuentra el precio de venta de la vivienda que financió:

- \$ 30,000.00 - \$ 70,000.00
- \$ 70,000.01 - \$ 100,000.00
- \$ 100,000.01 - \$ 150,000.00
- \$ 150,000.01 - \$ 200,000.00
- \$ 200,000.01 en adelante

3. Indique en que rango se encuentra el monto de crédito solicitado:

- \$ 10,000.00 - \$ 50,000.00
- \$ 50,000.01 - \$ 100,000.00
- \$ 100,000.01 - \$ 150,000.00
- \$ 150,000.01 en adelante

4. ¿Cuál es el rango de financiamiento que obtuvo con la institución financiera?

- 1.00% - 25.00%
- 25.01% - 50.00%
- 50.01% - 75.00%

5. Indique en que rango se encuentra la tasa de interés que le otorgó la institución financiera:

- 7.75% - 8.50%
- 8.51% - 9.25%
- 9.26% - 10.00%
- 10.01% - 10.75%

6. Indique en que rango se encuentra el plazo con el que obtuvo el crédito de vivienda en la institución financiera:

- 1 año – 5 años
- 6 años – 10 años
- 11 años – 15 años
- 16 años – 20 años

7. ¿Cuál es el rango de ingresos de su núcleo familiar?

- \$ 500.00 – \$ 1,500.00
- \$ 1,500.01 – \$ 2,500.00
- \$ 2,500.01 – \$ 3,500.00
- \$ 3,500.01 – en adelante

8. Mediante cuál de las siguientes formas realizó la cancelación de la entrada de la vivienda:

- Utilidades
- Ahorros acumulados
- Liquidación de haberes
- Pagos mensuales a la Inmobiliaria

9. ¿Pudo acceder al monto solicitado para realizar la compra de la vivienda?

- Sí
- No

10. Usted contaba con la liquidez para realizar la compra de la vivienda de contado:

- Sí
- No

11. Una vez desembolsado el crédito la entrega de la vivienda fue de inmediato:

Sí

No

12. ¿El trámite para obtener el crédito de vivienda fue accesible?

Sí

No

13. ¿La institución financiera le asesoró en el proceso de la compra de su vivienda y obtención del crédito?

Sí

No

14. ¿Su calidad de vida mejoro al obtener una vivienda propia?

Sí

No

15. Indicar en cuál de los siguientes tipos de vivienda habitaba antes de adquirir una vivienda propia:

Arrendada

Familiar